



ИО-0226-39

## Отчет об оценке

нежилых помещений, расположенных по адресу:  
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г.  
муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат,  
дом 11, строение 1, с учетом права долгосрочной  
аренды (49 лет) на часть земельных участков с  
кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64,  
77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и  
77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03  
кв. м, приходящихся на нежилые помещения

Дата оценки 20 февраля 2026 года

Дата составления отчета 27 февраля 2026 года

Заказчик АО УК «Первая» Д.У. ЗПИФ недвижимости

«Современный 6»

Исполнитель ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Оценщик Васильева Татьяна Юрьевна

196084, г. Санкт-Петербург,  
ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50  
Тел.: (812) 454-02-00  
www.labrium.ru



*Стоимость инвестиционных паев может, как увеличиваться, так и уменьшаться, а результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, при этом государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.*

Представителю по доверенности  
Виноградову А.Ю.

Уважаемый Александр Юрьевич!

В соответствии с Заданием на оценку № 6 от 12 февраля 2026 г. к Договору № НЕД-0031/20 от 10 апреля 2020 г. об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд, с АО УК «Первая» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный 6» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка недвижимого имущества (далее – Объект оценки\*), по состоянию на 20 февраля 2026 года (дата оценки):

1. Нежилое помещение общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1 Кадастровый номер 77:01:0001046:1528.

2. Нежилое помещение общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, ул. Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2. Кадастровый номер 77:01:0001046:2551.

3. Нежилое помещение общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П. Кадастровый номер 77:01:0001046:2906.

4. Нежилое помещение общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2897.

5. Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 1 081,93 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:64 общей площадью 4 171 +/- 23 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения использования: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)).

6. Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 374,05 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:65 общей площадью 1 442 +/- 13 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения использования: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)).

7. Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 29,57 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3400 общей площадью 114 +/- 4 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, строен 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения использования: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заго-

товок (1.2.9)).

8. Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 6,48 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3408 общей площадью 25 +/- 2 кв. м, принадлежащего на нежилые помещения. Адрес: Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, строен. 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения использования: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)).

*\*Специальные допущения: для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.*

Целью оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов ЗПИФ недвижимости «Современный б» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с Заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений и ограничений. На основании информации, представленной и проанализированной в настоящем Отчете об оценке, мы пришли к заключению:

**Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 20 февраля 2026 года составляет:**

**2 802 600 000 (Два миллиарда восемьсот два миллиона шестьсот тысяч) рублей без учета НДС<sup>1</sup>,**

*в том числе:*

**Таблица № 1. Результаты оценки Объекта оценки<sup>2</sup>**

| №п/п | Наименование                                                                                                                                                                                                                 | Кадастровый номер  | Справедливая стоимость, с учетом округления руб. без НДС |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------|
| 1    | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1 | 77:01:0001046:1528 | 814 051 000                                              |
| 2    | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2           | 77:01:0001046:2551 | 762 078 000                                              |

<sup>1</sup> С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4. Отчета

<sup>2</sup> Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта отражают условный вклад в общую стоимость Объекта оценки (стоимость единого объекта недвижимости) и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как для отражения на балансе фонда в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки согласно Заданию на оценку (для целей переоценки чистых активов ЗПИФ недвижимости «Современный б»)

| №п/п          | Наименование                                                                                                                                                                                                                   | Кадастровый номер                                                                   | Справедливая стоимость, с учетом округления руб. без НДС |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 3             | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П  | 77:01:0001046:2906                                                                  | 377 912 000                                              |
| 4             | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1 | 77:01:0001046:2897                                                                  | 609 559 000                                              |
| 5             | Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения, в том числе:                                                                                  | 77:01:0001046:64,<br>77:01:0001046:65,<br>77:01:0001046:3400,<br>77:01:0001046:3408 | 239 000 000                                              |
| 5.1           | - на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:64                                                                                                                                                           | -                                                                                   | 173 308 000                                              |
| 5.2           | - на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:65                                                                                                                                                           | -                                                                                   | 59 916 000                                               |
| 5.3           | - на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3400                                                                                                                                                         | -                                                                                   | 4 737 000                                                |
| 5.4           | - на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3408                                                                                                                                                         | -                                                                                   | 1 039 000                                                |
| <b>Итого:</b> |                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                     | <b>2 802 600 000</b>                                     |

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

С уважением,

Генеральный директор  
ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»  
**Найчук С. О.**

Оценщик  
**Васильева Т.Ю.**




## ОГЛАВЛЕНИЕ

|                                                                                                                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ</b>                                                                                                                              | <b>6</b>   |
| 1.1. Основные факты и выводы                                                                                                                              | 6          |
| 1.2. Задание на оценку                                                                                                                                    | 7          |
| 1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике                                                                                                            | 12         |
| 1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения                                                                                | 13         |
| <b>РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ</b>                                                                                                             | <b>17</b>  |
| 2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки                                                                                            | 17         |
| 2.2. Используемая терминология                                                                                                                            | 18         |
| 2.3. Последовательность определения стоимости                                                                                                             | 22         |
| <b>РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>                                                                                                                  | <b>22</b>  |
| 3.1. Состав Объекта оценки                                                                                                                                | 22         |
| 3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных                                                                                  | 23         |
| 3.3. Юридическое описание Объекта оценки                                                                                                                  | 25         |
| 3.4. Описание местоположения Объекта оценки                                                                                                               | 28         |
| 3.5. Описание Объекта оценки                                                                                                                              | 34         |
| 3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки                                                                                                    | 42         |
| 3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки                                                               | 42         |
| <b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА</b>                                                                                                                             | <b>43</b>  |
| 4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки                                    | 43         |
| 4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки                                                                                     | 47         |
| 4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки | 50         |
| 4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены                                                                                      | 57         |
| 4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта                                                          | 65         |
| <b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>                                                                                               | <b>66</b>  |
| <b>РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b>                                                                                   | <b>67</b>  |
| 6.1. Рыночный (сравнительный) подход                                                                                                                      | 70         |
| 6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом                                     | 71         |
| 6.1.2. Выявление сопоставимых объектов                                                                                                                    | 72         |
| 6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках/предложениях                                                                                           | 75         |
| 6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения                                                                                                 | 75         |
| 6.1.5. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между Объектом оценки и аналогами                                       | 75         |
| 6.1.6. Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости Объекта оценки                                 | 81         |
| 6.2. Затратный подход (отказ от использования)                                                                                                            | 84         |
| 6.3. Доходный подход                                                                                                                                      | 84         |
| 6.3.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода                                            | 85         |
| 6.3.2. Определение продолжительности прогнозного периода                                                                                                  | 87         |
| 6.3.3. Расчет доходов в составе денежного потока                                                                                                          | 87         |
| 6.3.4. Расчет расходов в составе денежного потока                                                                                                         | 93         |
| 6.3.5. Определение ставки дисконтирования                                                                                                                 | 101        |
| 6.3.6. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогножном периоде                                                                            | 107        |
| 6.3.7. Расчет постпрогнозной стоимости и ее текущей стоимости в постпрогножном периоде                                                                    | 107        |
| 6.3.8. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода                                                                                         | 108        |
| 6.4. Расчет стоимости прав на часть земельных участков, приходящихся на нежилые помещения                                                                 | 109        |
| 6.4.1. Обоснование выбора подхода и метода расчета и последовательность определения стоимости в рамках выбранного подхода и метода                        | 111        |
| 6.4.2. Расчет стоимости прав на части земельных участков в рамках доходного подхода                                                                       | 112        |
| <b>РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ</b>                                                            | <b>117</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>                                                                                                                                         | <b>123</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b>                                                                                                                    | <b>124</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ</b>                                                                                                                  | <b>133</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b>                                                                                                | <b>144</b> |

## Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

### 1.1. Основные факты и выводы

Таблица № 2. Основные факты и выводы

| Показатель                                               | Характеристика                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки | Задание на оценку № 6 от 12 февраля 2026 г. к Договору № НЕД-0031/20 от 10 апреля 2020 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный б»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Дата составления и порядковый номер Отчета               | ИО-0226-39 от 27 февраля 2026 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Общая информация, идентифицирующая Объект оценки         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Нежилое помещение общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1 Кадастровый номер 77:01:0001046:1528.</li> <li>• Нежилое помещение общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, ул. Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2. Кадастровый номер 77:01:0001046:2551.</li> <li>• Нежилое помещение общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П. Кадастровый номер 77:01:0001046:2906.</li> <li>• Нежилое помещение общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2897.</li> <li>• Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 1 081,93 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:64 общей площадью 4 171 +/- 23 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения использования: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)).</li> <li>• Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 374,05 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:65 общей площадью 1 442 +/- 13 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения использования: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)).</li> <li>• Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 114 +/- 4 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, строен 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения использования: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)).</li> <li>• Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 6,48 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3408 общей площадью 25 +/- 2 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, строен 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения использования: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)).</li> </ul> <p><i>Специальные допущения: для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае</i></p> |

| Показатель                                                                              | Характеристика                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                     |                                                                               |                   |                                                                               |   |                                                                                                                                                                                                                              |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                    |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                               |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                               |                    |             |   |                                                                                                                                               |                                                                                     |             |     |                                                                      |   |             |     |                                                                      |   |            |     |                                                                        |   |           |     |                                                                        |   |           |               |  |  |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----|----------------------------------------------------------------------|---|-------------|-----|----------------------------------------------------------------------|---|------------|-----|------------------------------------------------------------------------|---|-----------|-----|------------------------------------------------------------------------|---|-----------|---------------|--|--|----------------------|
|                                                                                         | продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |                                                                               |                   |                                                                               |   |                                                                                                                                                                                                                              |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                    |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                               |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                               |                    |             |   |                                                                                                                                               |                                                                                     |             |     |                                                                      |   |             |     |                                                                      |   |            |     |                                                                        |   |           |     |                                                                        |   |           |               |  |  |                      |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке                | Затратный: Не применялся.<br>Рыночный (сравнительный): 2 786 666 557 руб. без НДС<br>Доходный: 2 810 560 511 руб. без НДС.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                     |                                                                               |                   |                                                                               |   |                                                                                                                                                                                                                              |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                    |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                               |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                               |                    |             |   |                                                                                                                                               |                                                                                     |             |     |                                                                      |   |             |     |                                                                      |   |            |     |                                                                        |   |           |     |                                                                        |   |           |               |  |  |                      |
| Итоговая величина справедливой стоимости                                                | <b>Справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на 20 февраля 2026 года составляет: 2 802 600 000 (Два миллиарда восемьсот два миллиона шестьсот тысяч) рублей без учета НДС, в том числе:</b> <table><tr><th>№п/п</th><th>Наименование</th><th>Кадастровый номер</th><th>Справедливая стоимость, с учетом округления до миллионов рублей, руб. без НДС</th></tr><tr><td>1</td><td>Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1</td><td>77:01:0001046:1528</td><td>814 051 000</td></tr><tr><td>2</td><td>Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2</td><td>77:01:0001046:2551</td><td>762 078 000</td></tr><tr><td>3</td><td>Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П</td><td>77:01:0001046:2906</td><td>377 912 000</td></tr><tr><td>4</td><td>Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1</td><td>77:01:0001046:2897</td><td>609 559 000</td></tr><tr><td>5</td><td>Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения, в том числе:</td><td>77:01:0001046:64,<br/>77:01:0001046:65,<br/>77:01:0001046:3400,<br/>77:01:0001046:3408</td><td>239 000 000</td></tr><tr><td>5.1</td><td>- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:64</td><td>-</td><td>173 308 000</td></tr><tr><td>5.2</td><td>- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:65</td><td>-</td><td>59 916 000</td></tr><tr><td>5.3</td><td>- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3400</td><td>-</td><td>4 737 000</td></tr><tr><td>5.4</td><td>- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3408</td><td>-</td><td>1 039 000</td></tr><tr><td colspan="3"><b>Итого:</b></td><td><b>2 802 600 000</b></td></tr></table> | №п/п                                                                                | Наименование                                                                  | Кадастровый номер | Справедливая стоимость, с учетом округления до миллионов рублей, руб. без НДС | 1 | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1 | 77:01:0001046:1528 | 814 051 000 | 2 | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2 | 77:01:0001046:2551 | 762 078 000 | 3 | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П | 77:01:0001046:2906 | 377 912 000 | 4 | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1 | 77:01:0001046:2897 | 609 559 000 | 5 | Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения, в том числе: | 77:01:0001046:64,<br>77:01:0001046:65,<br>77:01:0001046:3400,<br>77:01:0001046:3408 | 239 000 000 | 5.1 | - на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:64 | - | 173 308 000 | 5.2 | - на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:65 | - | 59 916 000 | 5.3 | - на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3400 | - | 4 737 000 | 5.4 | - на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3408 | - | 1 039 000 | <b>Итого:</b> |  |  | <b>2 802 600 000</b> |
| №п/п                                                                                    | Наименование                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Кадастровый номер                                                                   | Справедливая стоимость, с учетом округления до миллионов рублей, руб. без НДС |                   |                                                                               |   |                                                                                                                                                                                                                              |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                    |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                               |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                               |                    |             |   |                                                                                                                                               |                                                                                     |             |     |                                                                      |   |             |     |                                                                      |   |            |     |                                                                        |   |           |     |                                                                        |   |           |               |  |  |                      |
| 1                                                                                       | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 77:01:0001046:1528                                                                  | 814 051 000                                                                   |                   |                                                                               |   |                                                                                                                                                                                                                              |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                    |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                               |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                               |                    |             |   |                                                                                                                                               |                                                                                     |             |     |                                                                      |   |             |     |                                                                      |   |            |     |                                                                        |   |           |     |                                                                        |   |           |               |  |  |                      |
| 2                                                                                       | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 77:01:0001046:2551                                                                  | 762 078 000                                                                   |                   |                                                                               |   |                                                                                                                                                                                                                              |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                    |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                               |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                               |                    |             |   |                                                                                                                                               |                                                                                     |             |     |                                                                      |   |             |     |                                                                      |   |            |     |                                                                        |   |           |     |                                                                        |   |           |               |  |  |                      |
| 3                                                                                       | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 77:01:0001046:2906                                                                  | 377 912 000                                                                   |                   |                                                                               |   |                                                                                                                                                                                                                              |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                    |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                               |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                               |                    |             |   |                                                                                                                                               |                                                                                     |             |     |                                                                      |   |             |     |                                                                      |   |            |     |                                                                        |   |           |     |                                                                        |   |           |               |  |  |                      |
| 4                                                                                       | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 77:01:0001046:2897                                                                  | 609 559 000                                                                   |                   |                                                                               |   |                                                                                                                                                                                                                              |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                    |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                               |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                               |                    |             |   |                                                                                                                                               |                                                                                     |             |     |                                                                      |   |             |     |                                                                      |   |            |     |                                                                        |   |           |     |                                                                        |   |           |               |  |  |                      |
| 5                                                                                       | Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения, в том числе:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 77:01:0001046:64,<br>77:01:0001046:65,<br>77:01:0001046:3400,<br>77:01:0001046:3408 | 239 000 000                                                                   |                   |                                                                               |   |                                                                                                                                                                                                                              |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                    |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                               |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                               |                    |             |   |                                                                                                                                               |                                                                                     |             |     |                                                                      |   |             |     |                                                                      |   |            |     |                                                                        |   |           |     |                                                                        |   |           |               |  |  |                      |
| 5.1                                                                                     | - на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:64                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | -                                                                                   | 173 308 000                                                                   |                   |                                                                               |   |                                                                                                                                                                                                                              |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                    |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                               |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                               |                    |             |   |                                                                                                                                               |                                                                                     |             |     |                                                                      |   |             |     |                                                                      |   |            |     |                                                                        |   |           |     |                                                                        |   |           |               |  |  |                      |
| 5.2                                                                                     | - на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:65                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | -                                                                                   | 59 916 000                                                                    |                   |                                                                               |   |                                                                                                                                                                                                                              |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                    |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                               |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                               |                    |             |   |                                                                                                                                               |                                                                                     |             |     |                                                                      |   |             |     |                                                                      |   |            |     |                                                                        |   |           |     |                                                                        |   |           |               |  |  |                      |
| 5.3                                                                                     | - на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3400                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | -                                                                                   | 4 737 000                                                                     |                   |                                                                               |   |                                                                                                                                                                                                                              |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                    |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                               |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                               |                    |             |   |                                                                                                                                               |                                                                                     |             |     |                                                                      |   |             |     |                                                                      |   |            |     |                                                                        |   |           |     |                                                                        |   |           |               |  |  |                      |
| 5.4                                                                                     | - на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3408                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | -                                                                                   | 1 039 000                                                                     |                   |                                                                               |   |                                                                                                                                                                                                                              |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                    |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                               |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                               |                    |             |   |                                                                                                                                               |                                                                                     |             |     |                                                                      |   |             |     |                                                                      |   |            |     |                                                                        |   |           |     |                                                                        |   |           |               |  |  |                      |
| <b>Итого:</b>                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                     | <b>2 802 600 000</b>                                                          |                   |                                                                               |   |                                                                                                                                                                                                                              |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                    |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                               |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                               |                    |             |   |                                                                                                                                               |                                                                                     |             |     |                                                                      |   |             |     |                                                                      |   |            |     |                                                                        |   |           |     |                                                                        |   |           |               |  |  |                      |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата) | <p>Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью оценки – для переоценки чистых активов ЗПИФ недвижимости «Современный 6» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.</p> <p>Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ в действ. ред.).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                     |                                                                               |                   |                                                                               |   |                                                                                                                                                                                                                              |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                    |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                               |                    |             |   |                                                                                                                                                                                                                               |                    |             |   |                                                                                                                                               |                                                                                     |             |     |                                                                      |   |             |     |                                                                      |   |            |     |                                                                        |   |           |     |                                                                        |   |           |               |  |  |                      |

## 1.2. Задание на оценку

Таблица № 3. Задание на оценку

| Наименование                                                                                                 | Характеристика                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки, включая права на Объект оценки                                                                | 1. Нежилое помещение общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1 Кадастровый номер 77:01:0001046:1528. |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) | 2. Нежилое помещение общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, ул. Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2. Кадастровый номер 77:01:0001046:2551.            |

| Наименование                                                                                                                                                          | Характеристика                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики                                | <p>3. Нежилое помещение общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П. Кадастровый номер 77:01:0001046:2906.</p> <p>4. Нежилое помещение общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2897.</p> <p>5. Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 1 081,93 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:64 общей площадью 4 171 +/- 23 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения использования: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)).</p> <p>6. Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 374,05 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:65 общей площадью 1 442 +/- 13 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения использования: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)).</p> <p>7. Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 29,57 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3400 общей площадью 114 +/- 4 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, строен 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения использования: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)).</p> <p>8. Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 6,48 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3408 общей площадью 25 +/- 2 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, строен. 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения использования: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)).</p> <p>Специальные допущения: для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.</p> |
| Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки | <ul style="list-style-type: none"> <li>Нежилые помещения – право общей долевой собственности.</li> </ul> <p>Ограничения (обременения): доверительное управление, долгосрочная аренда;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Земельные участки (их части) – право долгосрочной аренды. Ограничения (обременения) в виде доверительного управления.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Цель оценки                                                                                                                                                           | <p>Определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов ЗПИФ недвижимости «Современный 6» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| Наименование                                                             | Характеристика                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                          | <p>приказом Минфина России от 28.12.2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</p> <p>Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке | Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Вид стоимости                                                            | Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Предпосылки стоимости                                                    | 1. Предполагается использование Объекта оценки без совершения сделки с ним;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Основания для установления предпосылок стоимости                         | <p>2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</p> <p>3. Предполагаемым использованием объекта является наиболее эффективное использование;</p> <p>4. Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях.</p> <p>Основание для установления предпосылок стоимости: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS)).</p> <p>Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.</p> <p>Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками.</p> <p>В рамках настоящей оценки принимаются рыночные предпосылки, которые соответствуют виду определяемой стоимости.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Дата оценки                                                              | 20 февраля 2026 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Иные расчетные величины                                                  | Не определяются.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Общие допущения и ограничения                                            | <p>— Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.</p> <p>— Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.</p> <p>— Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.</p> <p>— От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.</p> <p>— При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.</p> <p>— Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по</p> |

| Наименование | Характеристика                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              | <p>себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.</p> <p>— Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p> <p>— В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.</p> <p>— В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.</p> <p>— Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.</p> <p>— При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение.</p> <p>— Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.</p> <p>— С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.</p> <p>— Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.</p> <p>— Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка;</li> <li>○ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;</li> <li>○ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.</li> </ul> <p>Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.</p> <p>— Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической не-</p> |

| Наименование                                                                                                                                | Характеристика                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                             | <p>стабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измерима, и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.</p> <p>— Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.</p> <p>— Расчет стоимости произвести с учетом условий типичного налогообложения объектов недвижимости, характерного на рынке аналогичных объектов, по состоянию на дату оценки.</p> <p>— Стоимость нежилых помещений будет определяться с учетом прав долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения.</p> <p>— Расчет стоимости провести исходя из допущения, что Договор аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г. будет действительным в течение всего срока долгосрочной аренды и его существенные условия не будут изменены.</p> <p>Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.</p> <p>Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.</p> |
| Специальные допущения                                                                                                                       | <p>Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ограничения оценки                                                                                                                          | <p>Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки                                                  | <p>Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют | <p>Осмотр Объекта оценки проводится ассистентом отдела оценки. Основания, объективно препятствующие проведению осмотра, отсутствуют.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Указание на форму составления отчета об оценке                                                                                              | <p>Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику 1 (Один) отчет об оценке в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью, и/или на бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре. Отчет также предоставляется в виде единого файла формата PDF и файлов с расчетами в формате Excel.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и Отчета об оценке помимо Заказчика оценки отсутствуют;</li> <li>- специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в Отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют;</li> <li>- необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует;</li> <li>- предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

| Наименование                                                                                                                                                                                                                   | Характеристика                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                | - процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита. |
| Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов / отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) | Не требуется                                                                                                                    |
| Границы интервала, в которых может находиться стоимость                                                                                                                                                                        | Определять не требуется                                                                                                         |
| Форма представления итоговой стоимости                                                                                                                                                                                         | Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации.                                            |
| Срок оказания услуг                                                                                                                                                                                                            | 20 (двадцать) рабочих дней со дня предоставления Заказчиком всей необходимой информации.                                        |

### 1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица № 4. Сведения о Заказчике

| Показатель                             | Характеристика                                                                                                              |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Организационно-правовая форма          | Акционерное Общество                                                                                                        |
| Полное наименование                    | Акционерное Общество «Управляющая компания «Первая» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный 6» |
| Сокращенное наименование (при наличии) | АО УК «Первая» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный 6»                                                                       |
| ОГРН и дата его присвоения             | 1027739007570 от 22 июля 2002 г.                                                                                            |
| Юридический адрес                      | 123112, Россия, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Пресненский, Пресненская наб., д. 12, этаж 40                      |

Таблица № 5. Сведения об Оценщике (-ах), привлеченных специалистах и юридическом лице, с которым Оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

| Показатель                                                                                                                                                                                                                                            | Характеристика                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке</b>                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ф.И.О.                                                                                                                                                                                                                                                | Васильева Татьяна Юрьевна                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Номер контактного телефона                                                                                                                                                                                                                            | Тел. 8 (812) 454-02-00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)                                                                                                                                                                                                            | 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 114А, БЦ «РОССТРО»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Адрес электронной почты Оценщика                                                                                                                                                                                                                      | tatiana.vasilieva@labrium.ru                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков                                                                                                                                                                                 | «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». Адрес: 123112, Москва, Пресненская набережная, д.12, пом. 2/53. Регистрационный номер 3996 от 25 сентября 2020 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика                                                                                                                                                                                           | Профессиональная ответственность оценщика Васильевой Татьяны Юрьевны застрахована в АО «АльфаСтрахование» (страховой полис № 7811R/776/0000013/24 от 02 декабря 2024 года) на сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей. Срок действия полиса страхования: с 01 января 2025 года по 31 декабря 2027 года.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация                                                                                                                                                                                                    | Более 24 лет (с 2002 года). Оценщик I категории.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности                                                                                                                                                                                            | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 037064-1 от 24 мая 2024 года, срок действия до 24 мая 2027 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор                                                                                                                                                                                         | ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b>                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Организационно-правовая форма                                                                                                                                                                                                                         | Общество с ограниченной ответственностью                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Полное наименование                                                                                                                                                                                                                                   | ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ОГРН и дата его присвоения                                                                                                                                                                                                                            | 1027804899968 от 11 декабря 2002 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Место нахождения                                                                                                                                                                                                                                      | Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, ДЦ «РОССТРО»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Сведения о страховании ответственности                                                                                                                                                                                                                | Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Исполнителя в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности: Полис № 27808100-470802623679-134-131 от 22 декабря 2023 года страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, Дополнительное соглашение № 2 от 22.11.2024 г. выдан ПАО СК «Росгосстрах». Срок действия договора страхования: с 22 декабря 2024 года по 31 декабря 2026 года. Страховая сумма 2 001 000 000 (Два миллиарда один миллион) рублей. |
| <b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| Показатель                                                                                                                                                                                                                                     | Характеристика                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки | Внешние организации и отраслевые специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались |
| <b>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика</b>                                                                                                                                     |                                                                                                                |

***Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»***

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

В отношении Объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Оценщик подтверждает отсутствие вмешательства заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, негативно повлиявшего на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение Оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в Объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.

## **1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения**

В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке (п. 4 ФСО III).

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (п. 10 ФСО I).

Согласно п. 5 ФСО III допущения подразделяются на две категории:

- допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
- допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им. Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.

Согласно п. 7 ФСО III в процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки. Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки

Допущения и ограничения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке (п. 6, п. 8 ФСО III).

### **Общие допущения и ограничения**

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публика-

ция Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

- Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.

- Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

- От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.

- При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

- Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.

- Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

- Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

- В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.

- В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.
- Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.
- Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.
- Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
- Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.
- С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.
- Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.
- Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:
  - ✓ связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка;
  - ✓ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;
  - ✓ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.
- Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.
- Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идет активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема, и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По

мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.

- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.
- Расчет стоимости произвести с учетом условий типичного налогообложения объектов недвижимости, характерного на рынке аналогичных объектов, по состоянию на дату оценки.
- Стоимость нежилых помещений будет определяться с учетом прав долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения.
- Расчет стоимости провести исходя из допущения, что Договор аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г. будет действительным в течение всего срока долгосрочной аренды и его существенные условия не будут изменены.
- Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

**Специальные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»:**

- Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком<sup>3</sup>.

**Иные существенные допущения:** не выявлены.

Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте настоящего Отчета могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

---

<sup>3</sup> В соответствии с ФСО III п. 5 «Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки». Данное требование оценочного законодательства соблюдено при формулировке Объекта оценки в Задании на оценку и в Основных фактах выводов (см. Разделы 1.1. и 1.2. Отчета). Далее по тексту Отчета для удобства восприятия Объект оценки может указываться в сокращенной формулировке, т.е. с указанием основных характеристик, но без указания специального допущения. При этом Оценщик поясняет, что настоящая оценка проведена с учетом специального допущения и наличие сокращенных формулировок по тексту Отчета не изменяет предпосылки расчета в отношении наличия специального допущения.

## Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

### 2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки

При проведении данной оценки применялись следующие нормативные документы, в том числе федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет:

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 г., одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки», а именно общие стандарты оценки<sup>4</sup>:
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приложение N 1);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение N 2);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение N 3);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение N 4);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение N 5);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI)» (приложение N 6);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции, при этом согласно п. 4 ФСО I и Письму Министерства экономического развития РФ № ОГ-Д20-10024 от 19 сентября 2022 г. до момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI);
- Указание Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);

---

<sup>4</sup> Федеральные стандарты оценки определяют требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Федеральные стандарты оценки включают общие стандарты оценки и специальные стандарты оценки. Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке. Специальные стандарты оценки определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.);
- Международные стандарты оценки (МСО)<sup>5</sup>, в части не противоречащей перечисленным выше нормативным правовым документам;
- Правила профессиональной этики Ассоциации «Русское общество оценщиков» (утв. решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г., Протокол № 31-С, с изм. и доп.);
- Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия (одобрены к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23 июня 2015 г.)) (если применимо к Объекту оценки).

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, кроме указанных выше, на дату составления Отчета отсутствуют.

## 2.2. Используемая терминология

### Термины и определения согласно федеральному законодательству

**Под оценочной деятельностью** понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости (ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ).

**Субъектами оценочной деятельности** признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики). Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 N 135-ФЗ. Оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате (ст. 4 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ).

**К объектам оценки** относятся (ст. 5 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ):

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом**. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе (ст. 130 ГК РФ ч. 1).

---

<sup>5</sup> При этом следует отметить, что согласно п. 1 ФСО I федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки

**Содержание права собственности.** Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (ст. 129 ГК РФ ч. I), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица (ст. 209 ГК РФ ч. I). В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (ст. 212 ГК РФ ч. I).

**По договору аренды** (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью (ст. 606 ГК РФ ч. II).

**Термины и определения согласно общим федеральным стандартам оценки**

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (п. 6 ФСО I).

**Отчет об оценке объекта оценки** - итоговый документ, составленный по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости (ст. 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ) (далее – Отчет об оценке, Отчет). Отчет об оценке объекта оценки (представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (п. 1 ФСО VI).

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (п. 7 ФСО I).

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 8 ФСО I).

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки (п. 9 ФСО I).

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (п. 10 ФСО I).

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (п. 11 ФСО I).

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (п. 12 ФСО I).

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (п. 14 ФСО I).

**Пользователями** результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки (п. 15 ФСО I).

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности (п. 16 ФСО I).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

**Наиболее эффективное использование** представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей (п. 6 ФСО II).

**Текущее использование** представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки (п. 6 ФСО II).

**Ликвидация** представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи (п. 7 ФСО II).

**Добровольная продажа** объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя (п. 8 ФСО II).

**Вынужденная продажа** представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки (п. 9 ФСО II).

**Рыночная стоимость объекта оценки**<sup>6</sup> (далее – рыночная стоимость) – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме (п. 13 ФСО II).

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия (п. 14 ФСО II).

**Сравнительный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V).

**Доходный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

**Затратный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО V).

---

<sup>6</sup> В соответствии ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ

**Термины и определения согласно международным стандартам оценки и финансовой отчетности, а также анализ необходимости и обоснованности их применения**

**Справедливая стоимость** - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 IFRS 13). Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 24 IFRS 13).

**Рыночный подход** - метод оценки, в котором используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес (Приложение А IFRS 13).

**Доходный подход** - методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм (Приложение А IFRS 13).

**Затратный подход** - метод оценки, отражающий сумму, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемую текущей стоимостью замещения) (Приложение А IFRS 13).

Согласно ст. 1 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции) «Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности».

Согласно п. 12 ФСО II в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Согласно Заданию на оценку определению подлежит справедливая стоимость Объекта оценки.

Согласно ст. 7 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ в случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта. Согласно Заданию на оценку определен конкретный вид стоимости объекта оценки.

Согласно п. 1.3 Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета средней стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Таким образом, определение справедливой стоимости в соответствии с Приложением № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. соответствует требованиям Федеральных стандартов оценки по видам определяемой стоимости, при этом международный стандарт финансовой отчетности IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» относится к нормативно-правовым актам Российской Федерации, то есть удовлетворяет ст. 1 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

Проведя анализ требований и методологических основ, изложенных в Федеральных стандартах оценки и IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» можно заключить, что для проведения расчетов используются 3

подхода к оценке: сравнительный (рыночный), доходный и затратный. При этом подходы в соответствии с Федеральными стандартами оценки и IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» основываются на одних и тех же принципах, т.е. приводят к сопоставимым результатам оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода: в соответствии с IFRS 13 данный подход называется рыночным. **Таким образом, с точки зрения методологии оценки величины рыночной и справедливой стоимостей сопоставимы, так как определяется наиболее вероятная цена продажи объекта, а расчет справедливой стоимости удовлетворяет требованиям законодательства в области оценочной деятельности.**

## 2.3. Последовательность определения стоимости

Согласно п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки.

## Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Заданием на оценку № 6 от 12 февраля 2026 г. к Договору № НЕД-0031/20 от 10 апреля 2020 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный 6», являются объекты недвижимости в составе:

- Нежилое помещение общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1 Кадастровый номер 77:01:0001046:1528.
- Нежилое помещение общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, ул. Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2. Кадастровый номер 77:01:0001046:2551.
- Нежилое помещение общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П. Кадастровый номер 77:01:0001046:2906.
- Нежилое помещение общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2897.
- Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 1 081,93 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:64 общей площадью 4 171 +/- 23 кв. м, принадлежащего на нежилые помещения. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения использования: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)).
- Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 374,05 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:65 общей площадью 1 442 +/- 13 кв. м, принадлежащего на нежилые помещения. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения использования: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание

(4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)).

- Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 29,57 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3400 общей площадью 114 +/- 4 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, строен 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения использования: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)).

- Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 6,48 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3408 общей площадью 25 +/- 2 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, строен 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения использования: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)).

### 3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных

*Перечень документов Заказчика, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки*

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24561468.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24563269.
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24561912.
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24317124.
5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24563483.
6. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24563708.
7. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24562225.
8. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24562636.
9. Решение Арбитражного суда г. Москвы от 03.11.2020 г. по делу №А40-118930/20.
10. Выписка из технического паспорта БТИ на здание (строение) от 24.07.2020 г.
11. Экспликация к поэтажному плану помещения от 24.07.2020 г.
12. Соглашение о вступлении №М-01-055769 от 02.12.2020 г. в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 06.10.2020 г.
13. Договор аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г.
14. Акт приема-передачи от 20 мая 2019 г. по Договору аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г.
15. Дополнительное соглашение №1 от 07 июня 2019 г. к Договору аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г.
16. Дополнительное соглашение №2 от 28 июля 2021 г. к Договору аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г.
17. Уведомление об индексации № ИСХ-200/26 от 29 января 2026 г.

В соответствии с политикой конфиденциальности заключенные долгосрочные договоры аренды, до-

полнительные соглашения к нему, а также некоторые другие из предоставленных документов, а именно пп. 12-17, относятся к документам ограниченного доступа. В соответствии с политикой конфиденциальности Заказчика данные документы не прикладываются к Отчету об оценке, в полном объеме хранятся в архиве у Оценщика.

#### ***Перечень нормативных актов и методической литературы***

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ (в действ. ред.);
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05 августа 2000 г. N 117-ФЗ (в действ. ред.);
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
4. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009;
5. Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008;
6. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007;
7. Костюченко Н. С. Анализ кредитных рисков. - СПб.: ИТД «Скифия», 2010;
8. Озеров Е. С., Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Издательство Политехнического ун-та, 2006.
9. И другие.

#### ***Иные источники***

Источниками макроэкономического и регионального анализа выступали официальные сайты администрации муниципального образования, публично-правовых институтов (Банка России и др.) федеральных и муниципальных (региональных) министерств (Минэкономразвития России, Минфин России и др.), федеральной и муниципальной (региональной) служб государственной статистики, сайты региональных геоинформационных систем и т. п.

Источниками анализа сегмента рынка Объекта оценка выступали аналитические материалы консалтинговых агентств, справочники и сборники оценщика, интернет-сервисы по поиску недвижимости в регионе расположения Объекта оценки, публикации ведущих деловых изданий России и т. п.

Величины корректировок принимались по опубликованным справочным и аналитическим материалам.

Точные (прямые) ссылки на использованные источники информации приводятся в тексте Отчета.

#### ***Анализ полноты и достоверности используемой информации***

В процессе оценки Оценщик собрал информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки.

Информация была получена Оценщиком от Заказчика и / или правообладателя Объекта оценки, при необходимости – экспертов рынка и отрасли, а также из других источников. При этом Оценщик учитывал допущения оценки и компетентность источника информации и независимость источника информации от Объекта оценки и (или) от Заказчика оценки.

Способы получения информации включали в себя составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки (если оговорено в Задании на оценку), интервью, поиск рыночной информации из различных источников.

Информация, предоставленная Заказчиком и использованная Оценщиком при проведении оценки, подтверждена одним из следующих способов (либо вместе взятыми):

- путем заверения заказчиком копий документов и материалов;
- путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

В соответствии с п.10 ФСО III, признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения Оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Оценщик провел соответствующий анализ, используя доступные ему для этого средства и методы. В настоящем Отчете:

- Существенность информации определяется на основе профессионального суждения Оценщика в области оценочной деятельности с точки зрения влияния такой информации на результат оценки, при этом существенность может не иметь количественного измерения.
- Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки.

Таким образом, с учетом принятых при проведении оценки допущений, информация, использованная при проведении оценки, признается Оценщиком достоверной, надежной, существенной и достаточной для цели оценки.

### 3.3. Юридическое описание Объекта оценки

**Таблица № 6. Сведения об имущественных правах, ограничениях (обременениях), связанных с Объектом оценки**

| Показатель                                                             | Характеристика                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Принадлежность и состав прав на Объект оценки и на его части           | Право общей долевой собственности<br>Владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный 6» <sup>7</sup> .<br>Право долгосрочной аренды на часть земельных участков (доля в праве 0,2594) <sup>8</sup>                                            |
| Реквизиты правообладателя оцениваемого объекта                         | В связи с отсутствием информации о владельцах паёв (являются ли владельцы физическими или юридическими лицами и их реквизитов), Оценщик не указывал реквизиты юридического лица, необходимые согласно ст. 11 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и пп. 10 п. 7 ФСО VI. |
| Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц <sup>9</sup> | Помещения – доверительное управление, долгосрочная аренда.<br>Земельные участки (их части) – доверительное управление.                                                                                                                                                                         |
| Остаточная (балансовая) стоимость, руб.                                | Сведения отсутствуют. Данное обстоятельство не оказывает влияние на достоверность результатов оценки.                                                                                                                                                                                          |

Согласно Федеральному закону от 29 ноября 2001 г. N 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Таким образом, следует понимать, что зарегистрированным правом на объект недвижимости является право общей долевой собственности.

Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде **доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности**, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. **В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.**

<sup>7</sup> Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный Арендный бизнес 6» (ЗПИФ недвижимости «Современный Арендный бизнес 6») переименован в Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный 6» (ЗПИФ недвижимости «Современный 6»). Часть документов, которые предоставлены Заказчиком, составлены до переименования фонда и используются Оценщиком при описании оцениваемых объектов и расчетах. Данный факт не влияет на результат итоговой справедливой стоимости.

<sup>8</sup> См п. 3.5. данного Отчета

<sup>9</sup> При этом должны описываться все правовые характеристики объекта, которые принимались во внимание при оценке – как зарегистрированные в установленном порядке, так и не зарегистрированные, но существенные при определении стоимости

Согласно Выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на помещения, входящие в состав Объекта оценки, имеется ограничение (обременение) права в виде долгосрочной аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) произведен в п. 3.6 и п. 6.3 Отчета.

#### ***Правовая экспертиза Объекта оценки***

Согласно Заданию на оценку оценка проводится исходя из предпосылки использования Объекта оценки без совершения сделки с ним, однако, в перспективе возможна гипотетическая сделка с Объектом оценки.

Сделкой (согласно ст. 153 ГК РФ) считаются действия граждан или юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Некоторые сделки подлежат обязательной государственной регистрации согласно ст. 131 и ст. 164 ГК РФ.

По результатам проведенного анализа Оценщик пришел к выводу о том, что Объект оценки имеет конкретную ценность и охраноспособен как объект гражданского права, а, следовательно, может являться предметом гражданско-правовой сделки.

Анализ ограничений (обременений) прав представлен отдельно.

Исходя из проведенного анализа правоудостоверяющих документов можно сделать вывод о возможности проведения с Объектом оценки гражданско-правовых сделок.

***Указание на принадлежность Объекта оценки к объектам культурного наследия, если он таковым является, а также описание связанных с этим ограничений использования объекта, и привлекательности на рынке, обусловленной культурно-историческим потенциалом объекта***

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

#### ***Анализ наличия и содержания зон с особыми условиями использования территорий***

В результате анализа представленной на Публичной кадастровой карте информации установлено, что оцениваемые земельные участки расположены в зонах с особыми условиями использования территории – зоны охраны объекта культурного наследия.

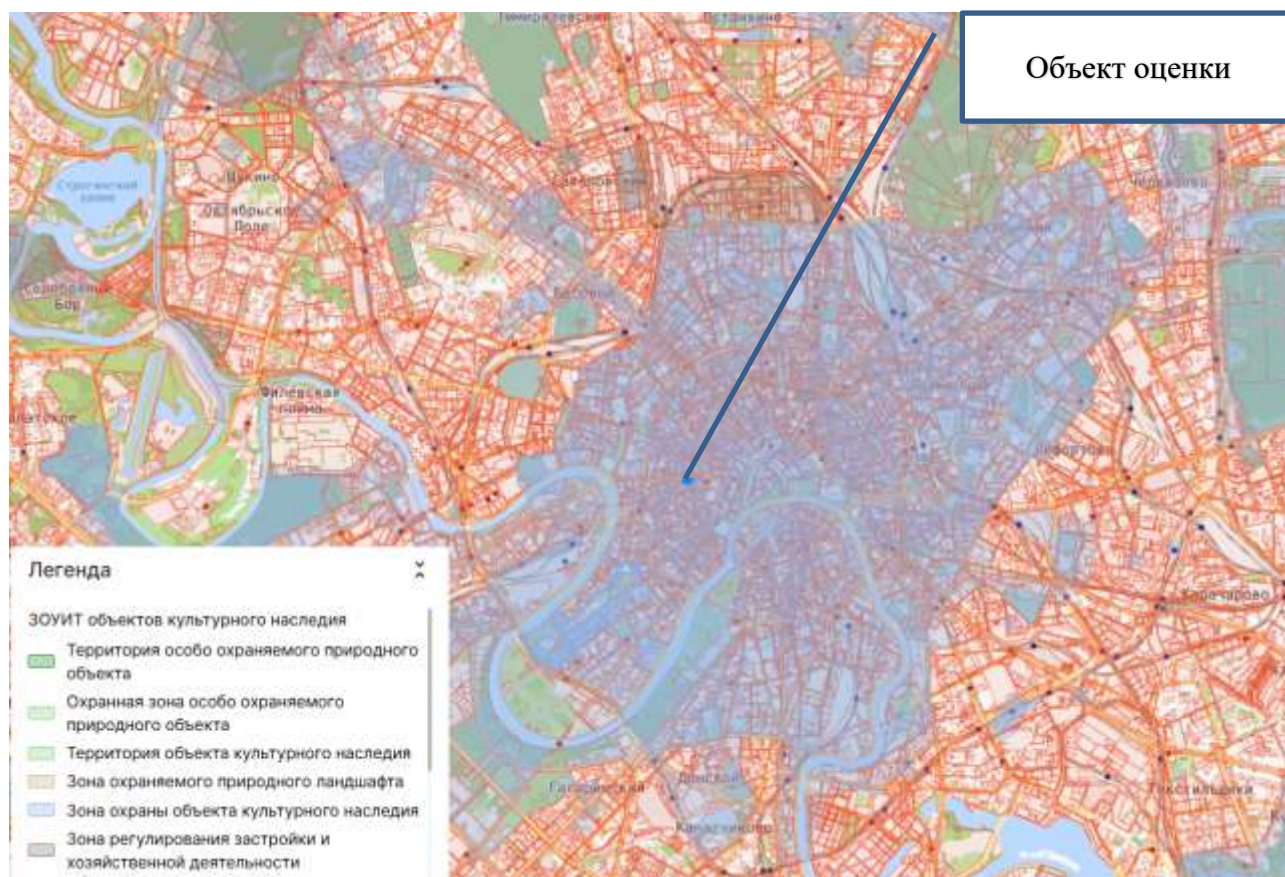


**Рис. 1. Зоны с особыми условиями использования территории (данные Публичной кадастровой карты<sup>10</sup>)**

*Земельные участки полностью расположены в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута.*

Режим использования земель установлен в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07 июля 1998 г. и Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Согласно Постановлению Правительства Москвы № 545 от 07 июля 1998 г.: «Охранная (объединенная охранная) зона памятника истории и культуры - территория, непосредственно прилегающая к объекту охраны (к памятнику, группе памятников и их территориям) и предназначенная для обеспечения его физической сохранности, оптимального зрительного восприятия, а также поддержания и восстановления его ценного градостроительного и природного окружения.

Охранная зона – территория с особо строгим режимом использования земель, запрещающим строительную и хозяйственную деятельность, которая может привести к нарушению физической сохранности объекта культурного наследия, а также искажению условий его восприятия и традиционных высотных параметров ценного градостроительного окружения.

Преимущественным режимом содержания охранных зон является регенерация градостроительного окружения памятников, предусматривающая реставрацию и ограниченную реконструкцию ценных элементов исторической застройки, а также сохранение и восстановление традиционных градостроительных (планировочных, типологических, масштабных и др.) характеристик с допустимым использованием методов компенсационного строительства.

Для участков, вошедших в состав охранных зон и утративших историческую композиционно-планировочную структуру или радикально трансформированных, определен режим реновации - обновление сложившейся ситуации с учетом традиционных типологических характеристик градостроительного окружения объектов охраны, а также в целях оптимизации условий восприятия памятников и формирования адекватной

<sup>10</sup> Публичная кадастровая карта, <https://pkk.rosreestr.ru>

историко-культурному наследию городской среды (в том числе, методами масштабного нового строительства)».

Зона охраняемого культурного слоя - часть городской территории, обеспечивающая охрану объектов археологического наследия: отдельных памятников археологии и участков ценного культурного слоя.

В зоне охраняемого культурного слоя запрещается строительная и хозяйственная деятельность, которая может привести к утрате памятников археологии. Режим содержания зоны охраняемого культурного слоя предусматривает проведение охранных археологических раскопок с целью исследования, консервации и музеефикации памятников археологии, а также осуществление археологических наблюдений с целью изучения культурного слоя и выявления памятников археологии.

Зона регулирования застройки - часть городской территории, обеспечивающая охрану исторической части Москвы в целом. Зоне регулирования застройки соответствует режим градостроительного регулирования, который в основном распространяется на районы, утратившие историческую среду и видоизмененные в советский период.

Данный режим обеспечивает сохранение общей композиционной роли объектов культурного наследия в городском ландшафте и осуществляется методами реконструкции и нового строительства с регулированием высотных параметров проектируемых зданий в лучах видимости ценных градоформирующих объектов.

*Учитывая, что существующая застройка функционирует в рамках существующих ограничений и все земельные участки, расположенные в центральной части города Москвы, имеют данное ограничение, данный фактор не оказывает влияние на стоимость.*

#### **Вывод:**

В результате изучения предоставленных Заказчиком правоустанавливающих/правоудостоверяющих документов, Оценщик пришел к выводу, что с учетом сделанных в Отчете допущений, свободное обращение Объекта оценки на рынке является физически реализуемым и юридически допустимым.

### **3.4. Описание местоположения Объекта оценки**

Объект оценки расположен на территории района Арбат (Центральный административный округ (ЦАО)) г. Москвы по адресу: ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1.

**Москва**<sup>11</sup> – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект – 13 258 262 человек (на 01 января 2025 года)<sup>12</sup>. Самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

---

<sup>11</sup> Официальный сайт Мэра Москвы. URL: <https://www.mos.ru/city/about/>, материал из Википедии — свободной энциклопедии. URL: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

<sup>12</sup> «Предварительная оценка численности постоянного населения на 1 января 2025 года и в среднем за 2024 год», <https://77.rosstat.gov.ru/folder/64634?ysclid=m7w4xpnlp254518230>, [http://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/PrPopul2025\\_Site.xlsx](http://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/PrPopul2025_Site.xlsx)

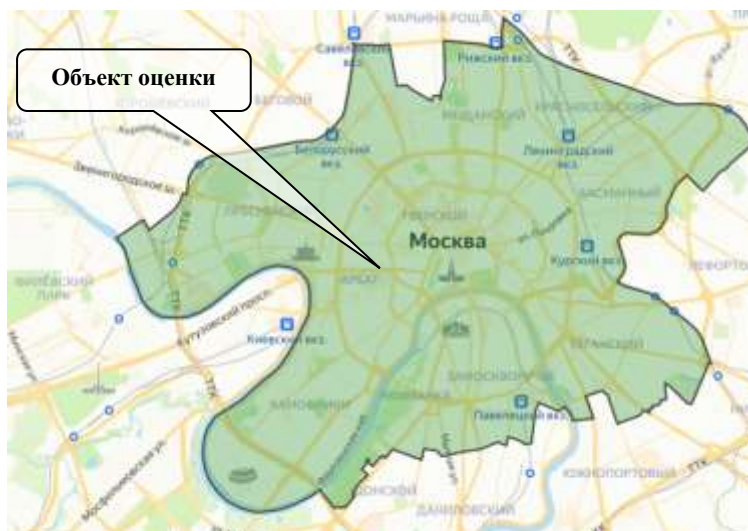


Рис. 2. Центральный административный округ на карте г. Москвы<sup>13</sup>

Центральный административный округ (ЦАО) расположен в центральной части столицы и включает в себя 10 районов. Является одним из 12 округов, на которые разделена Москва. Территория ЦАО составляет 66,18 кв. км. Площадь округа занимает 6% на карте Москвы.

Количество учреждений и организаций на территории ЦАО не имеет равных во всей столице. В округе расположено огромное количество театров, государственных учреждений (в том числе Кремль, большинство министерств РФ, Дом правительства РФ, Совет Федерации, Госдума), офисных зданий, торговых центров и др.

Шесть из девяти вокзалов Москвы находятся на территории Центрального административного округа. Все крупные промышленные предприятия и массивы стараются переносить с округа за черту города. На их месте организовываются культурные центры и офисы. Поэтому основное количество памятников культуры, как столицы, так и всей страны сосредоточены именно в ЦАО. Особенно интересны такие культурные объекты, как Московский Кремль, Государственная Третьяковская галерея, Российская Государственная библиотека. Кроме того, на территории ЦАО располагаются крупные торговые залы (ГУМ, ЦУМ и др.), а также рестораны, кафе, бары и другие заведения<sup>14</sup>.

Общая численность жителей Центрального административного округа составляет 774 430 чел. (на 01.01.2025 г.)<sup>15</sup>.

<sup>13</sup> Источник картографической информации. URL: [https://ginfo.ru/rayoni/centralnyy\\_administrativnyy\\_okrug/](https://ginfo.ru/rayoni/centralnyy_administrativnyy_okrug/)

<sup>14</sup> Москва – информационный портал. URL: <https://www.moscowmap.ru/okruga/cao.html>

<sup>15</sup> Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области / Оценка численности постоянного населения г. Москвы по состоянию на 1 января 2024 года и в среднем за 2023 год (дата публикации 02.04.2024 г.). URL: <https://77.rosstat.gov.ru/folder/64634,https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%9E%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B0%20%D1%87%D0%B8%D1%81%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8%20%D0%B3.%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B%20%D0%BD%D0%B0%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8F%202024%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0%20%D0%B8%20%D0%B2%20%D1%81%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%BD%D0%B5%D0%BC%20%D0%B7%D0%B0%202023%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4.doc> 4,

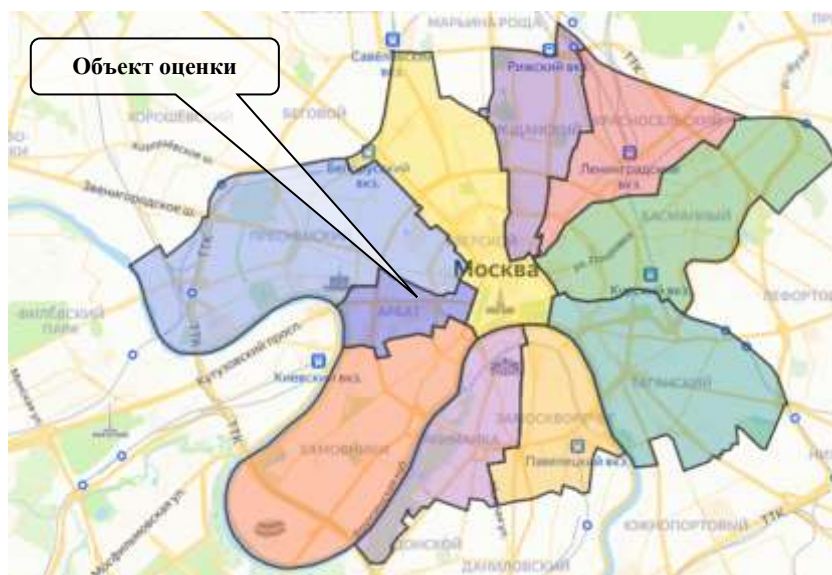


**Рис. 3. Карта районов ЦАО<sup>16</sup>**

Район Арбат<sup>17</sup> входит в состав 10-и районов Центрального административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 276 га, в нём насчитывается 73 улицы и 7 станций метро (Александровский сад, Арбатская (Арбатско-Покровской линии), Арбатская (Филевской линии), Библиотека имени Ленина, Боровицкая, Смоленская (Арбатско-Покровской линии) и Смоленская (Филевской линии)). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 31 тысячи человек. Управление районом осуществляет Управа района Арбат и прочие районные органы власти.

Арбат — это один из старейших районов столицы с более чем 500-летней историей, и множеством памятников архитектуры, истории и культуры. Назван по имени, расположенной здесь, улицы Арбат.

Особенность современного Арбата заключается в том, что на его территории не ведётся массовое жилищное строительство и невелика концентрация промышленных предприятий, а из строительных работ проводятся только реконструкционные.

Арбат является районом с неоднородной застройкой. В основном это особняки и другие постройки, возведённые ещё до революции в XVIII-XIX вв. Часть таких домов реконструирована. Как правило, их обустривают под бизнес центры или под жильё элитного класса.

Особенным шармом района являются его тихие переулки. На улицах Арбата располагаются посольства иностранных государств, небольшие офисные центры, рестораны и кафе. На главных улицах всё иначе – здесь расположено большое количество дорогих ресторанов, пестрят своими вывесками бутики известных марок.

Граница района Арбат проходит: по оси Бородинского моста, далее по оси русла реки Москвы, оси Новоарбатского моста, осям: Конюшковской улицы, Большого Девятинского переулочка, Новинского бульвара, Поварской улицы, Скатертного переулочка, Хлебного переулочка, далее, пересекая Мерзляковский переулочек, по южным границам владения № 8 по Мерзляковскому переулочку и владения № 76 по Никитскому бульвару, далее, пересекая Никитский бульвар, по северным границам владения № 6 по Никитскому бульвару и владения № 1 по Калашному переулочку, осям: Калашного, Нижнего Кисловского, Большого Кисловского переулочков, Большой Никитской улицы, Моховой улицы, улицы Знаменки, Большого Знаменского переулочка, Колымажного переулочка, далее, пересекая Гоголевский бульвар, по осям: западного проезда Гоголевского бульвара, переулочка Сивцев Вражек, Денежного переулочка, Глазовского переулочка, Смоленского бульвара, южного проезда Смоленской улицы и Смоленской улицы до Бородинского моста.

Районы Москвы, имеющие общую границу с районом Арбат: Дорогомилово (ЗАО), Пресненский, Тверской и Хамовники.

<sup>16</sup> Источник картографической информации. URL: [https://ginfo.ru/rayoni/centralnyy\\_administrativnyy\\_okrug/](https://ginfo.ru/rayoni/centralnyy_administrativnyy_okrug/)

<sup>17</sup> Справка о районе Арбат / Центральный административный округ города Москвы. URL: <https://cao.mos.ru/areas-cao/arbati/>



Рис. 4. Карта района Арбат г. Москвы<sup>18</sup>

*Новый Арбат*<sup>19</sup> – одна из наиболее известных городских улиц, ставшая самостоятельной и популярной достопримечательностью Москвы, построенная в 1960-х годах. Длина улицы составляет 1,5 километра: начинаясь от площади Арбатские Ворота и Бульварного кольца, она проходит до площади Свободной России, где переходит в Новоарбатский мост.

На чётной стороне улицы расположены 5 жилых 24-этажных сдвоенных домов-башен, между которыми разместились 2-этажные торговые здания. Вдоль нечётной – 4 административных 26-этажных здания, напоминающие открытые книги, а в конце улицы здание СЭВ в виде трилистника. Дома-книжки на нечётной стороне объединяет общий стилобат, в котором разместились магазины, рестораны и кафе, и часть улицы является торгово-пешеходной зоной.

В 2016 году в рамках программы «Моя улица» Новый Арбат был комплексно реконструирован и благоустроен. Концепция благоустройства предполагала разделение Нового Арбата на две зоны – южную (нечетную) и северную (четную). Южная сторона превращена в широкий променад, для мощения которого использовали плитку серых оттенков. Изменена форма газонов, стоит уличная мебель: качели, а также лавки разных дизайнов, в том числе «самая длинная в городе» скамейка длиной в 300 метров. Северная часть улицы вымощена темно-красной плиткой и задумана как более камерная зона отдыха. Пешеходная часть улицы расширена за счет проезжей части, при этом организованы парковки.

Для горожан Новый Арбат интересен обширной культурной программой: широкие тротуары часто становятся площадкой для городских фестивалей, в рамках которых здесь проходят развлекательные мероприятия.

В наши дни Новый Арбат является одной из наиболее популярных достопримечательностей города.

<sup>18</sup> Источник картографической информации. URL: [https://ginfo.ru/rayoni/centralnyy\\_administrativnyy\\_okrug/rayon\\_arbat/](https://ginfo.ru/rayoni/centralnyy_administrativnyy_okrug/rayon_arbat/)

<sup>19</sup> Статья «Новый Арбат», 14 ноября 2017 г., [http://mosprogulka.ru/places/novyy\\_arbat](http://mosprogulka.ru/places/novyy_arbat), Арбат москва достопримечательности: фото и описание, <https://addhome.ru/novyy-arbat-moskva.html>

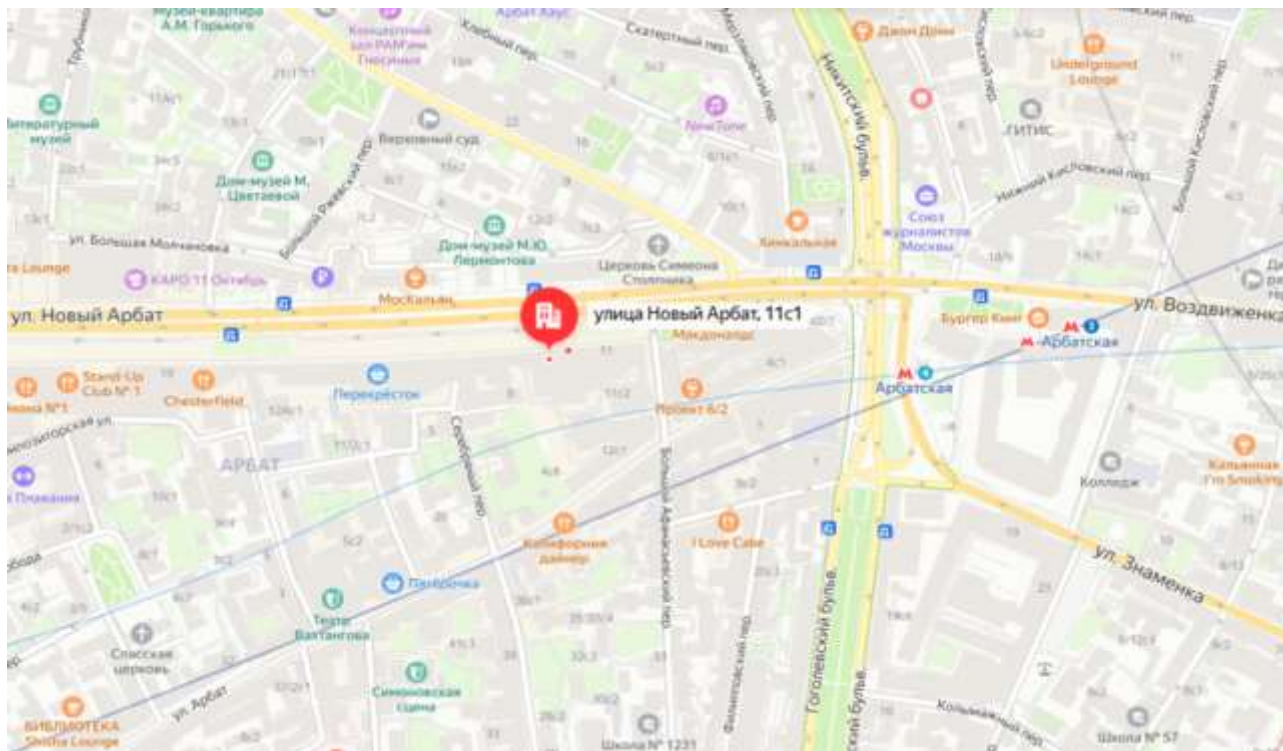


Рис. 5. Расположение Объекта оценки на карте г. Москвы<sup>20</sup>

Территория окружающей застройки характеризуется преимущественно жилой и офисно-торговой застройкой. Объект оценки расположен на первой линии одной из самых крупных торговых улиц Москвы – Новом Арбате. Объект оценки расположен в ~ 500 м<sup>21</sup> от станции метро «Арбатская» (6 минут пешком).

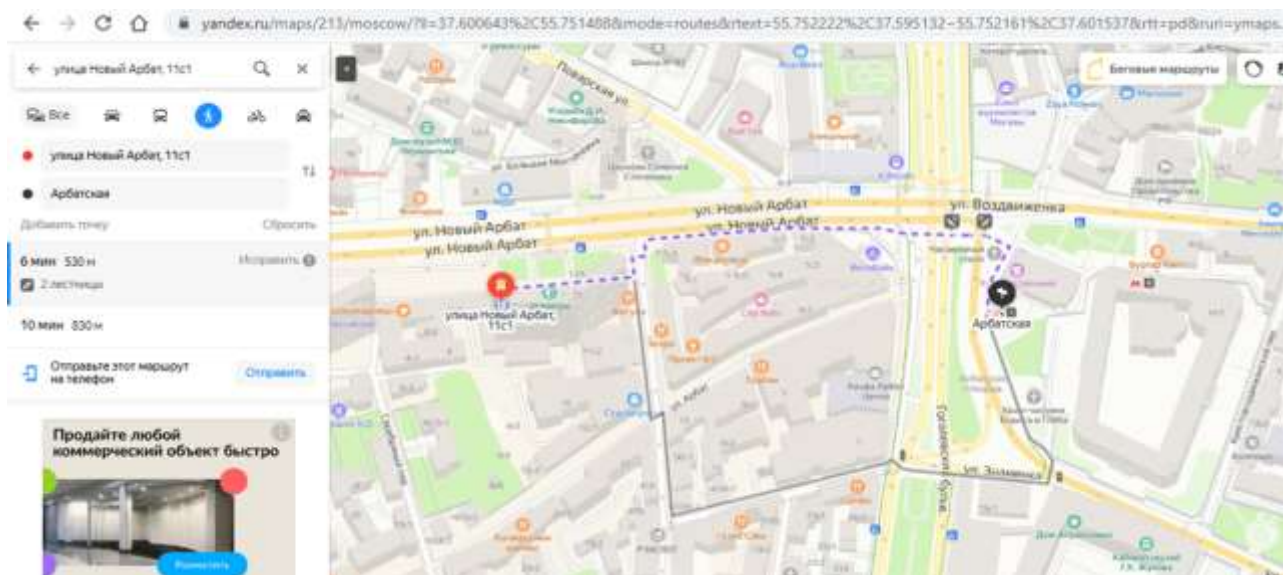


Рис. 6. Расстояние от Объекта оценки до ближайшей станции метро на карте г. Москвы<sup>22</sup>

Движение грузового транспорта без разрешения по территории ЦАО запрещено<sup>23</sup>. Доступ к объекту возможен транспортом весом менее 3,5 т или другим транспортом при наличии действующего пропуска. Вблизи имеется городская парковка.

<sup>20</sup> Источник картографической информации – Яндекс Карты <https://yandex.ru/maps/>

<sup>21</sup> Здесь и далее расстояния измерены по протяженности автомобильных дорог с помощью интернет-ресурса <https://yandex.ru/maps/>

<sup>22</sup> Источник картографической информации – Яндекс Карты <https://yandex.ru/maps/>

## Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования

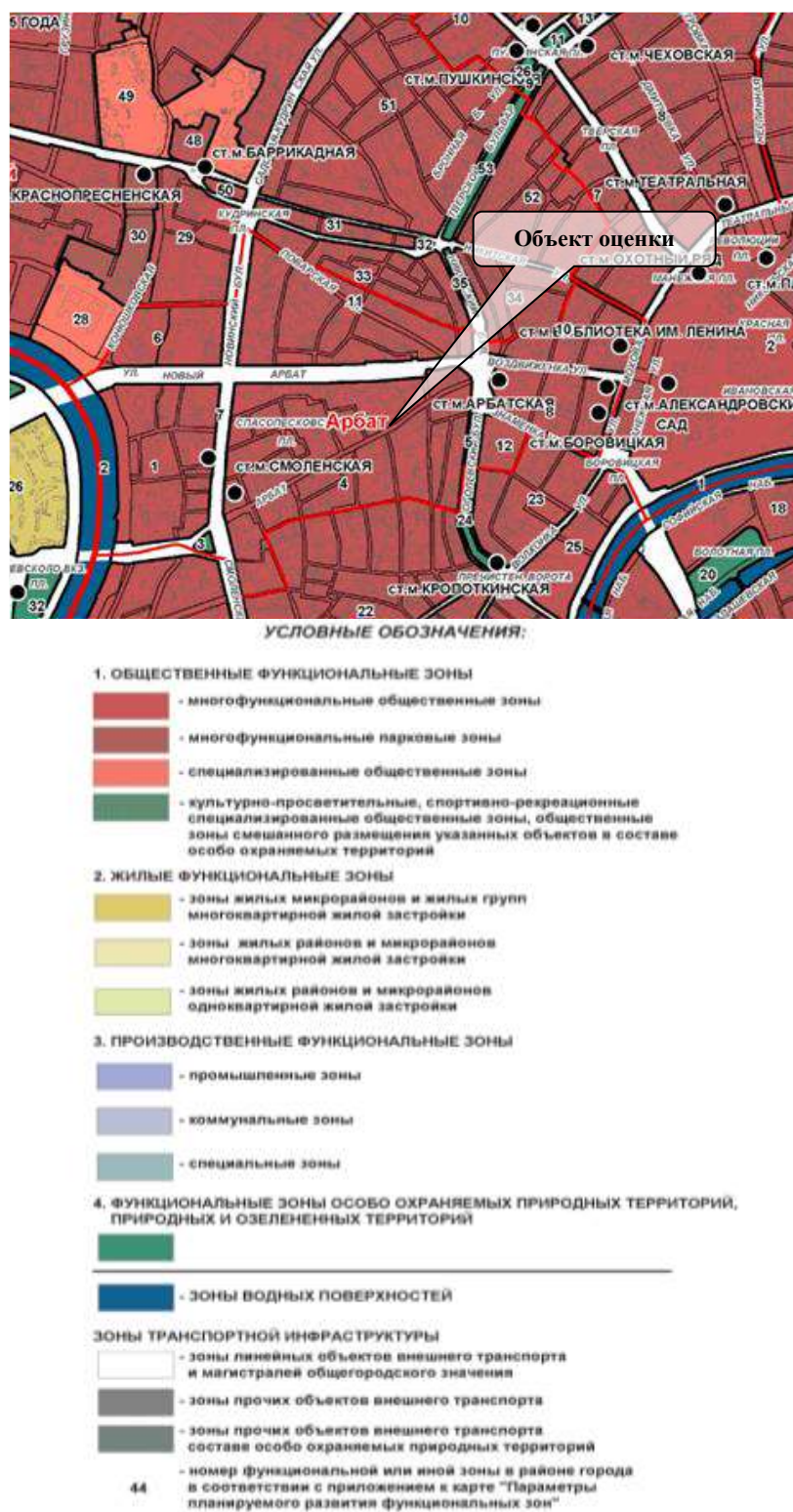


Рис. 7. Карта границ территориальных зон, условные обозначения (фрагмент)<sup>24</sup>

<sup>23</sup> Приказ Департамента транспорта и развития дорожно-транспортной инфраструктуры города Москвы от 26 декабря 2024 года №61-02-794/24 «О временных ограничениях движения грузовых автотранспортных средств в городе Москве». URL: <https://www.mos.ru/dt/documents/prikazy-i-rasporiazheniya-departamenta/view/315870220/>

<sup>24</sup> Официальный сайт Мэра Москвы, Генеральный план города Москвы. Карты, схемы территориального планирования города Москвы. Карта 2, URL: <https://www.mos.ru/mka/function/dlia-spetcialistov/dokumenty-territorialnogo-planirovaniia/>, [https://www.mos.ru/upload/content/files/kniga\\_2.pdf](https://www.mos.ru/upload/content/files/kniga_2.pdf) (смп. 55)

Согласно градостроительному зонированию, Объект оценки расположен в многофункциональной общественной зоне (зоне смешанного размещения общественно-деловых и жилых объектов).

### Выводы по результатам описания местоположения

Подводя итог проведенного анализа местоположения, следует отметить характеристики, влияющие на потенциал Объекта оценки:

- расположение в общественно-деловой зоне ЦАО, на первой линии одной из самых крупных торговых улиц Москвы – Новом Арбате;
- расположение в зоне между Бульварным и Садовым кольцом;
- объект расположен в 6 минутах пешком от ст. метро «Арбатская»;
- ближайшее окружение объекта – преимущественно жилая и офисно-торговая застройка;
- вблизи городская парковка.

## 3.5. Описание Объекта оценки

Объект оценки представляет собой помещения ТЦ «Новоарбатский», расположенные в стилобатной части нежилого административного здания (бизнес-центр «Новый Арбат 11»).

Таблица № 7. Описание здания, в котором расположен Объект оценки<sup>25</sup>

| Наименование                                              | Значение                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Кадастровый номер                                         | 77:01:0001046:1036                                                                                                                                                               |
| Адрес                                                     | Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1                                                                             |
| Кадастровая стоимость по состоянию на 01.01.2023 г., руб. | 9 544 594 760,83                                                                                                                                                                 |
| Назначение                                                | Нежилое здание                                                                                                                                                                   |
| Фактическое использование                                 | По назначению                                                                                                                                                                    |
| Год постройки                                             | 1968                                                                                                                                                                             |
| Количество этажей                                         | 26 (в том числе 2 подземных)                                                                                                                                                     |
| Общая площадь, кв. м                                      | 47 081,6                                                                                                                                                                         |
| Материал стен                                             | Крупнопанельные                                                                                                                                                                  |
| Высота этажа                                              | н/д                                                                                                                                                                              |
| Сведения о мероприятиях по кап. ремонту дома              | В 2005 году в помещениях ТЦ «Новоарбатский» провели комплексную реконструкцию, направленную на модернизацию и приведение торгового центра в соответствие современным требованиям |
| Физическое состояние здания                               | Удовлетворительное                                                                                                                                                               |

Таблица № 8. Описание оцениваемых помещений

| Наименование                | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1 | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2 | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1 |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Адрес                       | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1                                                                                                | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2                                                                                                                   | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П                                                                                                | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1                                                                                                |
| Кадастровый номер           | 77:01:0001046:1528                                                                                                                                                                                                           | 77:01:0001046:2551                                                                                                                                                                                                  | 77:01:0001046:2906                                                                                                                                                                                                            | 77:01:0001046:2897                                                                                                                                                                                                             |
| Кадастровая стоимость, руб. | 356 452 408,47                                                                                                                                                                                                               | 1 186 438 839,59                                                                                                                                                                                                    | 446 444 291,19                                                                                                                                                                                                                | 869 105 454,35                                                                                                                                                                                                                 |
| Площадь подвала             | 3 999,90                                                                                                                                                                                                                     | 727,30                                                                                                                                                                                                              | 1 856,90                                                                                                                                                                                                                      | 0,00                                                                                                                                                                                                                           |
| Площадь 1 - го этажа        | 0,00                                                                                                                                                                                                                         | 0,00                                                                                                                                                                                                                | 0,00                                                                                                                                                                                                                          | 2 475,30                                                                                                                                                                                                                       |
| Площадь 2 - го этажа        | 0,00                                                                                                                                                                                                                         | 2 718,00                                                                                                                                                                                                            | 0,00                                                                                                                                                                                                                          | 0,00                                                                                                                                                                                                                           |

<sup>25</sup> Описание составлено Оценщиком по данным сайта Росреестра и <http://www.makler.su/tc/torgoviy-tsentr-novoarbatiski/>

| Наименование                                                       | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1 | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2 | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1 |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Общая площадь, кв. м                                               | 3 999,90                                                                                                                                                                                                                     | 3 445,30                                                                                                                                                                                                            | 1 856,90                                                                                                                                                                                                                      | 2 475,30                                                                                                                                                                                                                       |
| Назначение                                                         | Нежилое помещение                                                                                                                                                                                                            | Нежилое помещение                                                                                                                                                                                                   | Нежилое помещение                                                                                                                                                                                                             | Нежилое помещение                                                                                                                                                                                                              |
| Фактическое использование                                          | Торговое                                                                                                                                                                                                                     | Торговое                                                                                                                                                                                                            | Торговое                                                                                                                                                                                                                      | Торговое                                                                                                                                                                                                                       |
| Этаж расположения                                                  | -2 (подвал 1)                                                                                                                                                                                                                | -1 (подвал 2), 2                                                                                                                                                                                                    | -1 (подвал 2)                                                                                                                                                                                                                 | 1                                                                                                                                                                                                                              |
| Ориентация входа                                                   | Отдельный с улицы                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                |
| Преимущественное состояние внутренней отделки                      | Хорошее, стандартный ремонт                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                |
| Описание внутренней отделки                                        | Металлопластиковые окна и двери, плитка, окраска, подвесной потолок                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                |
| Признаки наличия износа, устареваний для помещений                 | Повреждений и деформаций нет                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью         | Отсутствует                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                |
| Иные характеристики, оказывающие существенное влияние на стоимость | Не выявлены                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                |

Предварительная оценка технического состояния здания проведена в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404.

**Таблица № 9. Критерии оценки технического состояния**

| Физический износ, % | Оценка технического состояния | Общая характеристика технического состояния                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0-20                | Хорошее                       | Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Кап. ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих повышенный износ.      |
| 21-40               | Удовлетворительное            | Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.                                                                              |
| 41-60               | Неудовлетворительное          | Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.                                                                                                                                         |
| 61-80               | Ветхое                        | Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента. |
| 81-100              | Негодное                      | Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.                                                                                                        |

При оценке технического состояния отделки Оценщик руководствовался следующими критериями<sup>26</sup>:

- «Евростандарт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.
- Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.
- Нормальное, или хорошее, «в среднем состоянии» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

<sup>26</sup> Критерии определены на основании классификации технического состояния объектов ГУП ГУИОН (Экономико-математические модели объектов нежилого фонда / Модель определения стоимости права собственности за объекты нежилого фонда (встроенных помещений) методом массовой оценки // [https://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/1072/Model\\_stoimosti\\_3\\_kv\\_2022.pdf](https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/1072/Model_stoimosti_3_kv_2022.pdf))

- Удовлетворительное, «требуется косметический ремонт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнения дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).
- Неудовлетворительное, «без отделки» – помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

**Таблица № 10. Описание земельных участков**

| Наименование                                                                                     | Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения                                                                                                                                                                                                                                                             |                  |                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Адрес расположения                                                                               | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                  |                    |                    |
| Кадастровый номер                                                                                | 77:01:0001046:64                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 77:01:0001046:65 | 77:01:0001046:3400 | 77:01:0001046:3408 |
| Кадастровая стоимость по состоянию на 01.01.2025 г., руб.                                        | 792 640 656,52                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 273 033 701,92   | 23 453 616,72      | 5 152 973,75       |
| Территориальная зона по карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки | Многофункциональная общественная зона (зона смешанного размещения общественно-деловых и жилых объектов)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                  |                    |                    |
| Зоны особого режима использования                                                                | Зона охраняемого культурного слоя № 1 (реестровый номер: 77:02-6.273), зона регулирования застройки № 1 (реестровый номер: 77:01-6.334)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                  |                    |                    |
| Общая площадь, кв. м                                                                             | 4 171+/-23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1 442+/-13       | 114+/-4            | 25+/-2             |
| Площадь земельного участка, приходящаяся на оцениваемые помещения, кв. м <sup>27</sup>           | 1 081,93                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 374,05           | 29,57              | 6,48               |
| Доля в праве                                                                                     | $(4\,171 + 1\,442 + 114 + 25) / (1\,081,93 + 374,05 + 29,57 + 6,48) = 0,2594$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                  |                    |                    |
| План земельного участка согласно данным Публичной кадастровой карты                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |                    |                    |
| Категория земель                                                                                 | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                  |                    |                    |
| Вид разрешенного использования                                                                   | для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5). Магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5). Склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9) |                  |                    |                    |
| Фактическое (текущее) использование                                                              | По назначению                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                  |                    |                    |
| Рельеф участка                                                                                   | Ровный                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                    |                    |
| Конфигурация участка                                                                             | Многоугольная                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                  |                    |                    |
| Наличие зарегистрированных строений на участке                                                   | Нежилое здание общей площадью 47 081,6 кв. м, кадастровый номер 77:01:0001046:1036                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                  |                    |                    |
| Наличие иных строений/сооружений на участке                                                      | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                  |                    |                    |
| Инженерные коммуникации                                                                          | Водоснабжение, электроснабжение, канализация на участке, газоснабжение по границе                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                  |                    |                    |

<sup>27</sup> Площадь определена в соответствии с Соглашением о вступлении № М-01-055769 от 02.12.2020 г. в договор аренды земельных участков со множественностью лиц на стороне арендатора № М-01-055769 от 06.10.2020 г.

| Наименование                                                | Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью  | Отсутствует                                                                                                                                                                                                                          |
| Иные факторы, оказывающие существенное влияние на стоимость | Не выявлены                                                                                                                                                                                                                          |

Далее представлены фотоматериалы Объекта оценки, полученные в ходе проведения осмотра.



Фото 1. Внешний вид здания



Фото 2. Внешний вид здания



Фото 3. Внешний вид здания



Фото 4. Внешний вид здания



Фото 5. Состояние помещений на 1 этаже



Фото 6. Состояние помещений на 1 этаже



Фото 7. Состояние помещений на 1 этаже



Фото 8. Состояние помещений на 1 этаже



Фото 9. Состояние помещений на 1 этаже



Фото 10. Состояние помещений на 1 этаже

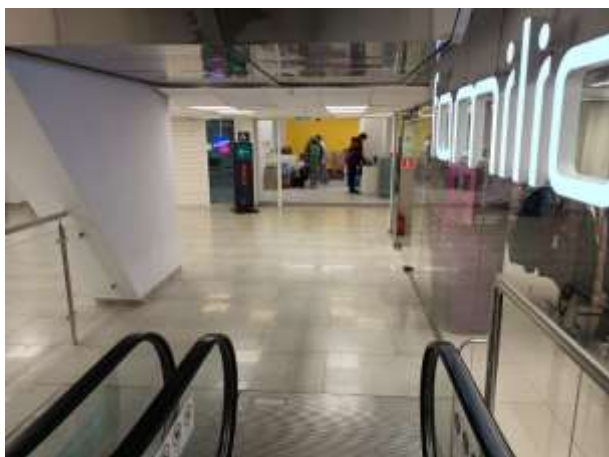


Фото 11. Состояние помещений на -1 этаже



Фото 12. Состояние помещений на -1 этаже



**Фото 13. Состояние помещений на -1 этаже**



**Фото 14. Состояние помещений на -1 этаже**



**Фото 15. Состояние помещений на 2 этаже**



**Фото 16. Состояние помещений на 2 этаже**



**Фото 17. Состояние помещений на 2 этаже**



**Фото 18. Состояние помещений на 2 этаже**



**Фото 19. Состояние помещений на 2 этаже**



**Фото 20. Состояние помещений на 2 этаже**



**Фото 21. Состояние помещений на 2 этаже**



**Фото 22. Состояние помещений на 2 этаже**



**Фото 23. Состояние помещений на 2 этаже**



**Фото 24. Состояние помещений на 2 этаже**



**Фото 25. Состояние помещений -2 этаж**



**Фото 26. Состояние помещений -2 этаж**



**Фото 27. Состояние помещений подвал, -2 этаж**

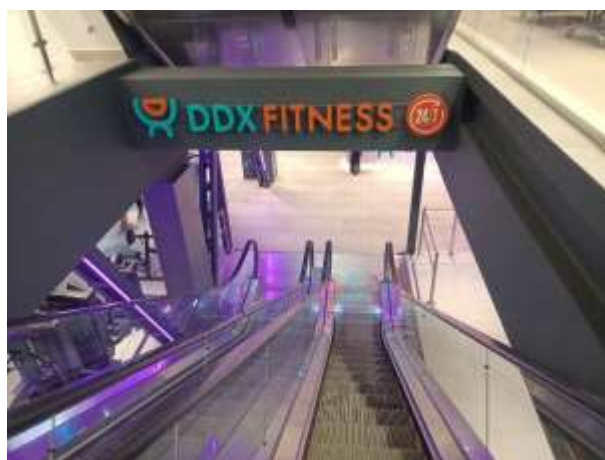


**Фото 28. Состояние помещений подвал, -2 этаж**



**Фото 29. Прилегающая территория**



**Фото 30. Прилегающая территория**

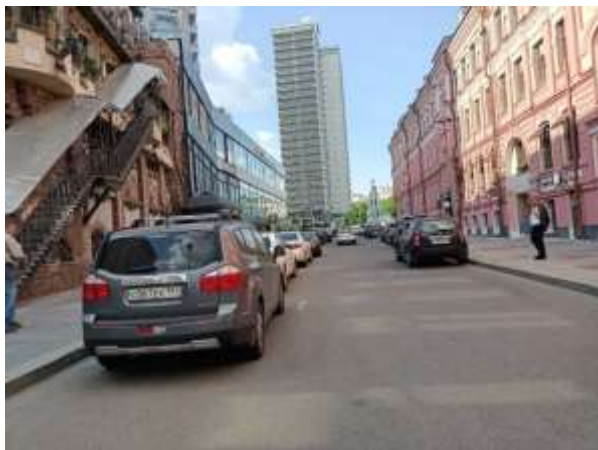


**Фото 31. Прилегающая территория**



**Фото 32. Адресный указатель**

Необходимость каких-либо прочих специальных допущений и ограничений, связанных с особенностями объекта оценки, кроме представленных в п. 1.4 Отчета и в описании расчета стоимости, в отношении оцениваемых помещений не выявлена.

### **3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки**

Назначение: нежилые торговые помещения. Текущее использование: в соответствии с назначением.

В отношении оцениваемых помещений заключен Договор аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г. на 20 лет, согласно Заданию на оценку настоящая оценка проводится с учетом данного Договора аренды, исходя из допущения, что его существенные условия в течение срока действия не будут изменены. Условия данного долгосрочного договора и анализ их соответствия рыночным данным приведены в п. 6.3 Отчета. Срок действия договора аренды (согласно п. 2.1-2.2 Договора аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г.) составляет 20 лет с даты подписания сторонами Акта приема-передачи Помещений (подписан 20 мая 2019 г.).

### **3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки**

Объект оценки может позиционироваться в сегменте торговых объектов, расположенных в Центральном административном округе г. Москвы (торговом коридоре).

## Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

### 4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки

**Таблица № 11. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок Объекта оценки**

| Факторы                                        | Социально-экономическое положение России <sup>28</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Социально-экономическое положение г. Москвы <sup>29</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объем валового продукта                        | Объем ВВП России за 2025г., по первой оценке, составил в текущих ценах 213 515,8 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2024 г. составил 101,0%. Индекс-дефлятор ВВП за 2025 г. по отношению к ценам 2024г. составил 104,5%.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Валовой региональный продукт (валовая добавленная стоимость) Москвы в 2023 году составил 32 339 001,6 млн рублей (в текущих основных ценах). Индекс физического объема ВРП (в постоянных ценах) 107,9% к 2022 году. Валовой региональный продукт на душу населения 2 463 550,4 руб.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Объемы производства основных отраслей хозяйств | <p>Индекс промышленного производства в 2025 г. по сравнению с 2024 г. составил 101,3%, в декабре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом 2024 года - 103,7%.</p> <p>Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в 2025 г. по сравнению с 2024 г. составил 98,4%, в декабре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом 2024 года - 97,2%.</p> <p>Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в 2025 г. по сравнению с 2024 г. составил 103,6%, в декабре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом 2024 года - 107,8%.</p> <p>Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2025 г. составил 18 815,1 млрд рублей, или 102,5% (в сопоставимых ценах) к уровню 2024 г., в декабре 2025 г. - 2 881,2 млрд рублей, или 104,8% к соответствующему периоду 2024 года. Из числа введенных в действие в 2025 г. зданий 95,4% составляют здания жилого назначения.</p> | <p>Индекс промышленного производства в январе-декабре 2025 г. по сравнению с январем-декабром 2024 г. составил 104,0%, в декабре 2025 г. по сравнению с ноябрем 2025 г. - 105,9%.</p> <p>Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-декабре 2025 г. по сравнению с январем-декабром 2024 г. составил 104,7%, в декабре 2025 г. по сравнению с ноябрем 2025 г. - 104,7%.</p> <p>Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-декабре 2025 г. составил 2 588 498,2 млн рублей или 116,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода 2024 г. Из общего объема строительных работ организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в декабре 2025 г. на 192 885,3 млн рублей или 103,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода 2024 года. В январе-декабре 2025 г. выполнено работ и услуг на 1 262 066,4 млн рублей или 119,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода 2024 года.</p> |

<sup>28</sup> Доклад «Социально-экономическое положение России. Январь-декабрь 2025 год» (опубликовано 06.02.2026 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>, <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2025.pdf>

<sup>29</sup> Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области // Доклад «Социально-экономическое положение г. Москвы в январе-декабре 2025 года» (опубликовано 13.02.2026 г.) – URL: <https://77.rosstat.gov.ru/folder/65047>, [https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-декабре%202025%20года»\(1\).pdf](https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-декабре%202025%20года»(1).pdf)

Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области // Статистический ежегодник «Москва» 2025 год (опубликовано 30.12.2025 г.) – URL: <https://77.rosstat.gov.ru/folder/65047>, [https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/2025%20год\(2\).pdf](https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/2025%20год(2).pdf)

| Факторы                                                                                                                                                                             | Социально-экономическое положение России <sup>28</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Социально-экономическое положение г. Москвы <sup>29</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------------------------------------------|------|----------------------------|------|-----------------------------|-------|------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------|------|----------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------------|------|-----------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------|------|-------------------------------------|------|---------------------------------------------------|-------|------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------|------|-----------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------|--------------------------------------------------------------|---|----------------------------|---|-----------------------------|-------|------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------|------|----------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------|------|-----------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------|-------|-------------------------------------|------|---------------------------------------------------|-------|------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------|------|-----------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Структура экономики региона                                                                                                                                                         | Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
|                                                                                                                                                                                     | <table><tr><th>Наименование вида экономической деятельности</th><th>2025 г.</th></tr><tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>3,3%</td></tr><tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>9,5%</td></tr><tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>14,9%</td></tr><tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,3%</td></tr><tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,5%</td></tr><tr><td>Строительство</td><td>5,3%</td></tr><tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td><td>11,7%</td></tr><tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>7,1%</td></tr><tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>1,1%</td></tr><tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>3,8%</td></tr><tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>4,9%</td></tr><tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>10,5%</td></tr><tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>5,0%</td></tr><tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>2,3%</td></tr><tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>9,2%</td></tr><tr><td>Образование</td><td>3,0%</td></tr><tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>3,4%</td></tr><tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>1,2%</td></tr><tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>0,5%</td></tr><tr><td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td><td>0,4%</td></tr></table> | Наименование вида экономической деятельности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2025 г. | Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство | 3,3% | Добыча полезных ископаемых | 9,5% | Обрабатывающие производства | 14,9% | Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 2,3% | Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 0,5% | Строительство | 5,3% | Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов | 11,7% | Транспортировка и хранение | 7,1% | Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания | 1,1% | Деятельность в области информации и связи | 3,8% | Деятельность финансовая и страховая | 4,9% | Деятельность по операциям с недвижимым имуществом | 10,5% | Деятельность профессиональная, научная и техническая | 5,0% | Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги | 2,3% | Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение | 9,2% | Образование | 3,0% | Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг | 3,4% | Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений | 1,2% | Предоставление прочих видов услуг | 0,5% | Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления | 0,4% | <table><tr><th>Наименование вида экономической деятельности</th><th>2023 г.</th></tr><tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>-</td></tr><tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>-</td></tr><tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>12,1%</td></tr><tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,0%</td></tr><tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,4%</td></tr><tr><td>Строительство</td><td>5,3%</td></tr><tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td><td>18,9%;</td></tr><tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>8,0%</td></tr><tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>1,1%</td></tr><tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>10,9%</td></tr><tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>1,9%</td></tr><tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>13,2%</td></tr><tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>10,5%</td></tr><tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>4,6%</td></tr><tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>3,4%</td></tr><tr><td>Образование</td><td>2,7%</td></tr><tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>2,5%</td></tr><tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>1,6%</td></tr><tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>0,9%</td></tr><tr><td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td><td>-</td></tr></table> | Наименование вида экономической деятельности | 2023 г. | Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство | - | Добыча полезных ископаемых | - | Обрабатывающие производства | 12,1% | Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 2,0% | Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 0,4% | Строительство | 5,3% | Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов | 18,9%; | Транспортировка и хранение | 8,0% | Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания | 1,1% | Деятельность в области информации и связи | 10,9% | Деятельность финансовая и страховая | 1,9% | Деятельность по операциям с недвижимым имуществом | 13,2% | Деятельность профессиональная, научная и техническая | 10,5% | Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги | 4,6% | Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение | 3,4% | Образование | 2,7% | Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг | 2,5% | Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений | 1,6% | Предоставление прочих видов услуг | 0,9% | Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления | - |
|                                                                                                                                                                                     | Наименование вида экономической деятельности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 2025 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
|                                                                                                                                                                                     | Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 3,3%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
|                                                                                                                                                                                     | Добыча полезных ископаемых                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 9,5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
|                                                                                                                                                                                     | Обрабатывающие производства                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 14,9%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
|                                                                                                                                                                                     | Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 2,3%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
|                                                                                                                                                                                     | Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0,5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
|                                                                                                                                                                                     | Строительство                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 5,3%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
|                                                                                                                                                                                     | Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 11,7%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
|                                                                                                                                                                                     | Транспортировка и хранение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 7,1%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
|                                                                                                                                                                                     | Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1,1%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
|                                                                                                                                                                                     | Деятельность в области информации и связи                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3,8%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
|                                                                                                                                                                                     | Деятельность финансовая и страховая                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 4,9%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
|                                                                                                                                                                                     | Деятельность по операциям с недвижимым имуществом                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 10,5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
|                                                                                                                                                                                     | Деятельность профессиональная, научная и техническая                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 5,0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
|                                                                                                                                                                                     | Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2,3%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
|                                                                                                                                                                                     | Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 9,2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
|                                                                                                                                                                                     | Образование                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 3,0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
|                                                                                                                                                                                     | Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3,4%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
| Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений                                                                                                           | 1,2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
| Предоставление прочих видов услуг                                                                                                                                                   | 0,5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
| Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления | 0,4%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
| Наименование вида экономической деятельности                                                                                                                                        | 2023 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
| Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство                                                                                                                        | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
| Добыча полезных ископаемых                                                                                                                                                          | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
| Обрабатывающие производства                                                                                                                                                         | 12,1%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
| Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха                                                                                                        | 2,0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
| Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений                                                                        | 0,4%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
| Строительство                                                                                                                                                                       | 5,3%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
| Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов                                                                                                          | 18,9%;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
| Транспортировка и хранение                                                                                                                                                          | 8,0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
| Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания                                                                                                                           | 1,1%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
| Деятельность в области информации и связи                                                                                                                                           | 10,9%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
| Деятельность финансовая и страховая                                                                                                                                                 | 1,9%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
| Деятельность по операциям с недвижимым имуществом                                                                                                                                   | 13,2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
| Деятельность профессиональная, научная и техническая                                                                                                                                | 10,5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
| Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги                                                                                                                 | 4,6%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
| Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение                                                                                               | 3,4%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
| Образование                                                                                                                                                                         | 2,7%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
| Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг                                                                                                                           | 2,5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
| Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений                                                                                                           | 1,6%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
| Предоставление прочих видов услуг                                                                                                                                                   | 0,9%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
| Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
| Оборот розничной торговли                                                                                                                                                           | Оборот розничной торговли в 2025 г. составил 61 315,0 млрд рублей, или 102,6% (в сопоставимых ценах) к 2024 г., в декабре 2025 г. - 6 133,2 млрд рублей, или 103,9% к уровню соответствующего периода 2024 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Оборот розничной торговли в декабре 2025 г. составил 856,9 млрд рублей или 102,1% (в сопоставимых ценах) к декабрю 2024 г. В январе-декабре 2025 г. – 7 873,7 млрд рублей или 101,0% к соответствующему периоду 2024 года                                                                                                                                                                                                                |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
| Индекс потребительских цен                                                                                                                                                          | В декабре 2025 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,4%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,2%.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | В январе-декабре 2025 г. по сравнению с январем-декабрем 2024 г. индекс потребительских цен составил 107,1%, в том числе на продовольственные товары – 106,4%, непродовольственные товары – 102,4%, услуги – 111,9%.                                                                                                                                                                                                                     |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
| Уровень доходов населения                                                                                                                                                           | Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2025 г. составила 98 193 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 12,8%.<br>Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в декабре 2025 г. составил 2,2% (без исключения сезонного фактора).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в ноябре 2025 г. составила 171 302,2 рублей и увеличилась по сравнению с ноябрем 2024 г. на 13,8%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2025 г. составила 108,8% к уровню ноября 2024 г.<br>На конец декабря 2025 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы. |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |
| Наиболее значимые предприятия региона                                                                                                                                               | По данным журнала Forbes, Сбер впервые возглавил рейтинг «100 крупнейших компаний России по чистой прибыли» по итогам 2024 года. Прибыль компании составила 1 580,3 млрд рублей. Вторую строчку рейтинга в списке заняла нефтегазовая компания «Роснефть». По итогам 2024 года чистая прибыль достигла 1 341 млрд рублей. На третьем месте оказался «Газпром». По итогам 2024 года чистая прибыль компании составила 1 318,7 млрд рублей. В десятку крупнейших компаний по чистой прибыли также вошли «Сургутнефтегаз» (923,3 млрд рублей), «Лукойл» (851,5 млрд рублей), ВТБ (551,4 млрд рублей), «Новатэк» (500,2 млрд рублей), «Атомэнергпром» (351,4 млрд рублей), «Татнефть» (308,9 млрд рублей), «Полос» (305,5 млрд рублей). <sup>30</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Наиболее крупные компании Москвы по итогам 2024 года (по выручке):<br>ПАО «НК «РОСНЕФТЬ», ПАО «ЛУКОЙЛ», ОАО «РЖД», ООО «Эксельсиор», ПАО «ТРАНСНЕФТЬ», АО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК», ПАО «АЭРОФЛОТ», ООО «ЛУКОЙЛ-РНП-ТРЕЙДИНГ», ООО «АТИ», ООО «АЛЬФА-М», АО «Концерн РОСЭНЕРГОАТОМ», ООО «Яндекс» и др. <sup>31</sup>                                                                                                                 |         |                                                              |      |                            |      |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |       |                            |      |                                                           |      |                                           |      |                                     |      |                                                   |       |                                                      |      |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |         |                                                              |   |                            |   |                             |       |                                                                              |      |                                                                                                              |      |               |      |                                                                            |        |                            |      |                                                           |      |                                           |       |                                     |      |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |      |                                                                                       |      |             |      |                                                           |      |                                                                           |      |                                   |      |                                                                                                                                                                                     |   |

<sup>30</sup> Статья «Forbes: Сбер возглавил рейтинг самых прибыльных компаний России» от 25.09.2025 г. – URL: <https://tass.ru/ekonomika/25154157>

<sup>31</sup> Информационный ресурс СПАРК / Рейтинг компаний Москвы (по выручке) // URL: <https://spark-interfax.ru/statistics/region/45000000000>

| Факторы                                             | Социально-экономическое положение России <sup>28</sup>                                                                                                                                                                            | Социально-экономическое положение г. Москвы <sup>29</sup>                                                                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Показатели инвестиционной привлекательности региона | По состоянию на дату оценки действует запрет ЕС на присвоение кредитно-рейтинговыми агентствами ЕС рейтингов России и российским компаниям, а также запрет на предоставление рейтинговых услуг российским клиентам. <sup>32</sup> | Инвестиционный рейтинг Москвы по итогам 2024 г. – А-1 (наивысший уровень инвестиционной привлекательности) <sup>33</sup> |

<sup>32</sup> Сетевое издание «Интерфакс.ру». ЕС запретил транзакции с частью госкомпаний РФ и экспорт предметов роскоши в страну. 15.03.2022 г. (информация действительна на дату оценки) // URL: <https://www.interfax.ru/business/828254>

<sup>33</sup> АО «Эксперт РА» / «Инвестиционная привлекательность регионов: замедление по итогам 2024 года и предстоящие вызовы», 09.10.2025 г. // URL: [https://raexpert.ru/researches/regions/invest\\_regions\\_results\\_2024/?ysclid=mgxyiydru6772603946](https://raexpert.ru/researches/regions/invest_regions_results_2024/?ysclid=mgxyiydru6772603946)

| Факторы                                       | Социально-экономическое положение России <sup>28</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Социально-экономическое положение г. Москвы <sup>29</sup> |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <p>Политическая обстановка и иные факторы</p> | <p>Интеграция России в западцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов в 1990-е годы привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически развитых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и, как следствие - к значительной зависимости страны от импорта продукции всех этих направлений. В результате, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как потребительского, так и производственного назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ - от стабильности рынков сбыта российского сырья и энергоресурсов. Поэтому типичные для экономик Западного финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическое и экономическое давление на Россию со стороны стран Западного последнего десятилетия оказывали негативное влияние на российскую экономику. Каждый раз это приводило к изменению экономических связей и логистики, к снижению и нестабильности промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объема грузоперевозок, к росту инфляции и снижению доходов бизнеса и населения, к падению и нестабильности спроса (потребительского и производственного).</p> <p>Сегодня общеэкономические показатели статистической отчетности страны показывают минимальный рост на фоне отрицательных данных по инфляции, снижению жилищного строительства, перевозок, роста корпоративных и ипотечных долгов. Вместе с тем, учитывая огромное давление и препятствия российской экономике, чинимые Западом, рост в нашей стране промышленного и сельскохозяйственного производства, объемов строительства, рост золотовалютных резервов, рост торговли, общественного питания и платных услуг прямо и косвенно говорят о стабильности и прочности экономики страны в целом. При сравнительной оценке состояния российской экономики и других стран необходимо учитывать риски, связанные с надвигающимися негативными тенденциями мировой экономики и геополитики: огромные госдолги и дефицит природных ресурсов США, стран ЕС, Японии, Великобритании (и их постоянный рост), нарастающий кризис доверия долларовой системе расчетов и накоплений (а с ней - и кризис европейской финансовой системы), нарушение и изменение мировых логистических связей и грузопотоков, а также рост связанных с этим внутренних и внешних противоречий и конфликтов. Ключевые из них: Ближний Восток, Украина, Карибский бассейн, Тайвань, страны западной и центральной Африки. Сегодня можно констатировать, что военный конфликт на Украине между Западом и Россией, вызванный организованным США в 2014 году госпереворотом в Киеве, неуклонно движется к положительному для России исходу, что приведет к возобновлению экономического роста России.</p> <p>Для решения текущих задач экономики российское государство вынуждено принимать меры по переориентации рынков сбыта и поставок от стран Западного к странам Азии, Африки и Латинской Америки, по развитию отечественного производства и внутренних рынков, по изменению всей отраслевой структуры экономики. В поддержку экономической деятельности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых производственных предприятий. Такие усилия требуют определенных финансовых, материальных издержек и трудовых затрат, но, с другой стороны, повышают устойчивость нашей экономики в условиях внешнеполитической нестабильности, в условиях изменяющейся структуры мировой экономики.<sup>34</sup></p> <p>В июле-октябре 2024 года Банк России повышал ключевую ставку. В совокупности ключевая ставка была повышена на 5 п. п., с 16,00 до 21,00% годовых. Рост рыночных процентных ставок способствовал заметному охлаждению кредитной активности в конце 2024 - первой половине 2025 года. На рынке труда также появились признаки снижения напряженности. Жесткая денежно-кредитная политика также сдерживала спрос на импорт, а высокий дифференциал процентных ставок повышал привлекательность рублевых активов и сбережений для населения и бизнеса. В результате рубль существенно укрепился к основным мировым валютам в первой половине 2025 года. В июне 2025 г., убедившись в устойчивости дезинфляционных процессов в экономике, Банк России перешел к снижению ключевой ставки. В совокупности в июне - октябре 2025 года ключевая ставка была снижена на 4,5 п. п., до 16,50% годовых. Годовая инфляция снизилась до 6,5 - 7,0% в 2025 году и 4,0-5,0% в 2026 году. В 2027-2028 годах инфляция будет оставаться на цели. Ключевая ставка в 2025 году в среднем составит 19,2% годовых и в 2026 году - 13,0-15,0% годовых. В 2027 - 2028 годах ключевая ставка будет в среднем находиться в диапазоне 7,5 - 8,5% годовых, что соответствует оценке долгосрочной нейтральной ставки в российской экономике.<sup>35</sup></p> <p>По итогам дискуссии Совет директоров Банка России 19 декабря 2025 года снизил ключевую ставку на 50 б. п., до 16,00% годовых. Банк России будет поддерживать такую жесткость денежно-кредитных условий, которая необходима для возвращения инфляции к цели. Это предполагает продолжительный период проведения жесткой денежно-кредитной политики. Дальнейшие решения по ключевой ставке будут приниматься в зависимости от устойчивости замедления инфляции и динамики инфляционных ожиданий. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,0-5,0% в 2026 году. Устойчивая инфляция достигнет 4% в 2п26. В 2027 году и далее годовая инфляция будет находиться на цели.<sup>36</sup></p> <p>Прогнозы роста ВВП не изменились - 1,1% в 2026 году, 1,7% в 2027 году и 1,8% в 2028 году. Медианная оценка долгосрочных темпов роста повышена на 0,2 п. п. до 2,0%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2028 году к 2021 году составит +13,3% (средний темп: 1,9% в год).<sup>37</sup></p> |                                                           |

Динамика макроэкономических показателей, в т. ч. по отраслям, напрямую сказывается на привлекательности вложений в недвижимость.

<sup>34</sup> По материалам: Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт на февраль 2026 г. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости // URL: <https://statrielt.ru/downloads/2026-02.pdf>

<sup>35</sup> По материалам: Банк России, Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2026 год и период 2027 и 2028 годов // [https://cbr.ru/about\\_br/publ/ondkp/on\\_2026\\_2028/](https://cbr.ru/about_br/publ/ondkp/on_2026_2028/)

<sup>36</sup> По материалам: Банк России, Резюме обсуждения ключевой ставки на «неделе тишины» и в ходе заседания Совета директоров Банка России 19 декабря 2025 года // [https://cbr.ru/dkp/mp\\_dec/decision\\_key\\_rate/summary\\_key\\_rate\\_29122025/](https://cbr.ru/dkp/mp_dec/decision_key_rate/summary_key_rate_29122025/)

<sup>37</sup> Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: февраль 2026 года ([https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo\\_br/](https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/))

Динамика оборотов торговли свидетельствует о покупательской способности населения. В свою очередь, объем покупательской способности населения оказывает влияние на рынок недвижимости, т. к. с изменением покупательской активности соответствующим образом растет либо снижается объем платежеспособного спроса.

В случае если показатели региона на фоне общероссийских выглядят благоприятно, расположение объектов оценки в данном регионе может рассматриваться с позитивной точки зрения. Напротив, в случае негативных результатов по региону можно говорить о снижении инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.

**Выводы:** в январе-декабре 2025 года в Москве отмечалось увеличение объемов промышленного производства, в т. ч. обрабатывающих производств, а также объемов розничной торговли и строительства, по сравнению с аналогичным периодом 2024 года. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в ноябре 2025 г. составила 171 302,2 рублей и увеличилась по сравнению с ноябрем 2024 г. на 13,8%.

Рынок недвижимого и движимого имущества испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идет активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измерима и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.

## 4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Объект оценки представляет собой торговые помещения с земельным участком, на котором они расположены.

По типу объекта недвижимости и особенностям его объемно-планировочного решения торговые объекты бывают:

- встроенно-пристроенные помещения;
- отдельно стоящие здания;
- торговые комплексы (объекты, включающие несколько зданий – например, магазин и склад).

Классификация торговых объектов по размерам<sup>38</sup>:

- магазин: стационарный торговый объект, предназначенный для продажи товаров и оказания услуг покупателям, в составе которого имеется торговый зал или торговые залы, подсобные, административно-бытовые помещения и складские помещения;
- универсальный магазин: вид магазина, в котором осуществляют продажу универсального ассортимента продовольственных и/или непродовольственных товаров;
- специализированный магазин: вид магазина, в котором осуществляют продажу товаров одной группы или ее части - продовольственных «групп» («рыба», «мясо», «колбасы», «минеральные воды», «хлеб», «овощи-фрукты» и т.д.), непродовольственных групп («одежда», «обувь», «ткани», «мебель», «книги», «зоотовары», «семена», «цветы» и т.д.);

<sup>38</sup> Источник: Национальный стандарт РФ ГОСТ Р 51303-2013 «Торговля. Термины и определения», от 28 августа 2013 г. N 582-ст (<https://base.garant.ru/70795476/>)

- гастроном: магазин с площадью торгового зала от 400 кв. м, в котором осуществляют продажу продовольственных товаров универсального ассортимента с преобладанием гастрономических товаров (сыров, колбасных изделий, фруктов, винно-водочных изделий и безалкогольных напитков и т.п.) преимущественно с использованием индивидуального обслуживания покупателей через прилавков;
- супермаркет (универсам): магазин с площадью торгового зала от 400 м до 2500 м, в котором осуществляют продажу продовольственных и непродовольственных товаров повседневного спроса преимущественно по методу самообслуживания;
- дискаунтер: магазин типа супермаркет (универсам) эконом-класса с площадью торгового зала от 250 кв. м, в котором осуществляют продажу ограниченного ассортимента продовольственных и непродовольственных товаров повседневного спроса по ценам ниже среднерыночных преимущественно по методу самообслуживания;
- минимаркет, магазин «У дома» (магазин «Продукты»): предприятие розничной торговли с площадью торгового зала от 18 м до 400 м, в котором с использованием методов самообслуживания и/или индивидуального обслуживания через прилавков осуществляют продажу продовольственных и непродовольственных товаров повседневного спроса узкого ассортимента, включающего ограниченное число разновидностей товаров; расположены, как правило, в пешей доступности от мест проживания и/или работы для обеспечения ежедневных потребностей покупателей;
- универмаг: магазин с совокупной площадью торговых залов от 3 500 кв. м в городском населенном пункте и от 650 кв. м в сельском населенном пункте, в котором осуществляют продажу непродовольственных товаров универсального ассортимента;
- магазин-салон (бутик): специализированный магазин с площадью торгового зала от 18 кв. м, в котором осуществляют продажу ограниченного ассортимента товаров одной группы или ее части преимущественно по методу индивидуального обслуживания продавцом-консультантом;
- гипермаркет: магазин с площадью торгового зала от 5 000 кв. м, в котором осуществляют продажу продовольственных и непродовольственных товаров универсального ассортимента преимущественно по методу самообслуживания; в гипермаркетах, как правило, организуют собственное кулинарное, хлебопекарное и кондитерское производство и соответствующие отделы по реализации вырабатываемой продукции, а также оказывают дополнительные услуги торговли и услуги общественного питания;
- магазин самообслуживания: магазин, в котором продажа товаров организована преимущественно по методу самообслуживания;
- стоковый магазин (магазин «Сток»): неспециализированный магазин с площадью торгового зала не менее 18 кв. м, в котором преимущественно по методу самообслуживания осуществляется продажа по сниженным ценам ограниченного ассортимента непродовольственных товаров, не соответствующих сезону и не пользующихся спросом;
- магазин-склад: предприятие торговли, в котором по методу самообслуживания осуществляют продажу физическим лицам и/или хозяйствующим субъектам продовольственных и непродовольственных товаров непосредственно из транспортной упаковки (ящиков, контейнеров и др.) или в транспортной упаковке;
- комиссионный магазин (магазин «Секонд хенд»): магазин с площадью торгового зала от 18 кв. м, в котором по методу самообслуживания осуществляют продажу непродовольственных товаров, в т. ч. бывших в употреблении и/или принятых от населения по договору комиссии и другим договорам;
- магазин-приемозаготовительный пункт: предприятие розничной торговли с площадью торгового зала от 18 кв. м, в котором наряду с продажей продовольственных и непродовольственных товаров осуществляют на определенных условиях закупки у населения сельскохозяйственной продукции, лекарственно-технического сырья, дикорастущих плодов, ягод, грибов, вторичного и кожевенного сырья, изделий народных промыслов;
- торговый центр: совокупность торговых предприятий и/или предприятий по оказанию услуг, реализующих универсальный или специализированный ассортимент товаров и универсальный ассортимент услуг, расположенных на определенной территории в зданиях или строениях, спланированных, построенных и управляемых как единое целое и предоставляющих в границах своей территории стоянку для автомашин;

- торговый комплекс: совокупность торговых предприятий, реализующих товары и оказывающих услуги, расположенные на определенной территории и централизующие функции хозяйственного обслуживания торговой деятельности (под функциями хозяйственного обслуживания подразумевают инженерное обеспечение (электроосвещение, тепло- и водоснабжение, канализацию, средства связи), ремонт зданий, сооружений и оборудования, уборку мусора, охрану торговых объектов, организацию питания служащих и т.п.);
- аутлет-центр: торговый центр с общей площадью свыше 5 000 кв. м, в котором осуществляют продажу непродовольственных товаров из коллекций (групп товаров, выпущенных в обращение под единым товарным знаком или маркой), не проданных в течение сезона или нескольких сезонов в торговых предприятиях первоначального размещения коллекций, по цене, ниже установленной при продаже товаров в сезон распродажи;
- молл: многофункциональный торгово-развлекательный центр общей площадью от 100 000 кв. м.

***Таким образом, Объект оценки целесообразно позиционировать как торговый центр.***

#### 4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки

##### Рынок торговой недвижимости Москвы<sup>39</sup>

В 2026 году рынок коммерческой недвижимости будет находиться в условиях поиска путей оптимизации на фоне сдержанного спроса во всех сегментах. В подобной конъюнктуре рынка особенно возрастает важность различных мер государственной поддержки, доступа к оперативной аналитике, а также стоимости управления и эксплуатации объектов, возможности ее оптимизации.



Рис. 8. Внешние факторы, оказывающие влияние на развитие рынка коммерческой недвижимости

По итогам 11 месяцев оборот розничной торговли в России составил 55,2 трлн руб. (+2,5% г/г в сопоставимых ценах). Прогноз Минэкономразвития по ОРТ по итогам 2025 года составляет 2,5%.

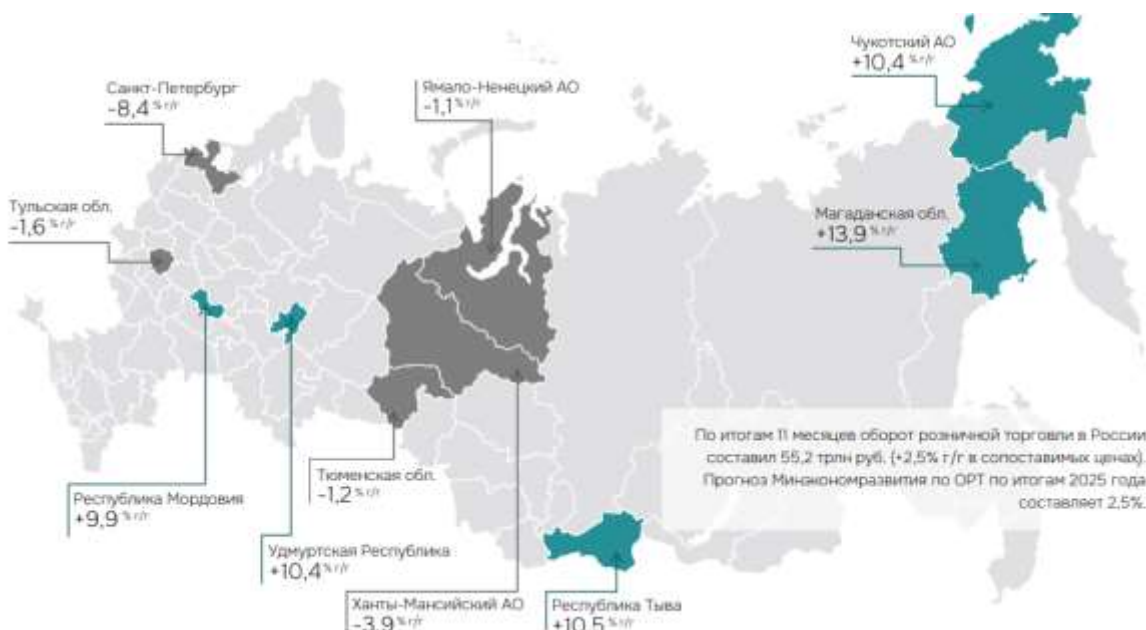


Рис. 9. Розничная торговля

<sup>39</sup> 2025 Q4 Торговая недвижимость, 30 января 2026 г., <https://ibcrealestate.ru/research/2025-q4-torgovaya-nedvizhimost/>

На карте отражено распределение регионов России с точки зрения динамики оборота розничной торговли январь-ноябрь 2025 года. Выделено 5 регионов с наиболее высокой и 5 регионов с наиболее низкой динамикой показателя.

По итогам 2025 года ввод новых объектов в Москве составил 200,0 тыс. кв. м. В IV квартале в Москве было открыто 5 ТЦ общей арендопригодной площадью 93,6 тыс. кв. м: Avenue Sever (GLA: 62,0 тыс. кв. м), Место встречи Патриот (GLA: 11,8 тыс. кв. м), ОМА (GLA: 8,9 тыс. кв. м), Арфа (GLA: 7,0 тыс. кв. м), Место встречи Родина (GLA: 3,9 тыс. кв. м). Рекордный показатель ввода обусловлен запуском крупного проекта, открытие которого неоднократно переносилось: почти треть объема нового строительства обеспечил Avenue Sever, анонсированный еще в 2016 году.

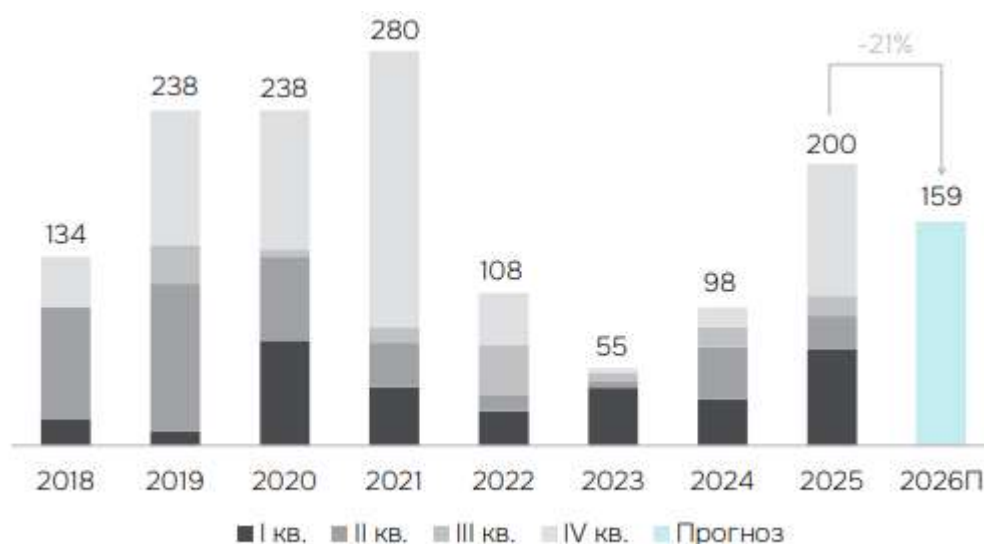


Рис. 10. Динамика нового строительства в Москве, тыс. кв. м

В дальнейшем темпы нового строительства будут снижаться. Исключением может стать год ввода МФК Олимпийский (GLA: 120,0 тыс. кв. м), завершение реконструкции которого запланировано на 2027 год.

|                                                                                      |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Общее предложение, тыс. кв. м                                                        | 6 817,3 |
| Объем ввода в IV кв. 2025, тыс. кв. м                                                | 93,6    |
| Доля вакантных площадей, %                                                           | 10,0    |
| Обеспеченность жителей качественными торговыми площадями, GLA кв. м / 1 тыс. жителей | 513,0   |

Рис. 11. Ключевые цифры

В нижеследующей таблице представлены данные по качественным торговым центрам Москвы, не включая Прайм ТЦ, где верхняя граница диапазона базовой ставки аренды выше. Нижняя граница диапазона может составлять только % от ТО (без фиксированной арендной ставки) + коммунальные и эксплуатационные платежи. Ставки аренды различаются в зависимости от размера и типа ТЦ, транспортной доступности, состава арендаторов.

| Профиль арендатора                           | Диапазон базовых арендных ставок, руб. / кв. м / мес. | % от товарооборота | Профиль арендатора            | Диапазон базовых арендных ставок, руб. / кв. м / мес. | % от товарооборота |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Супермаркет</b>                           |                                                       |                    | <b>Одежда и обувь</b>         |                                                       |                    |
| Якорь (более 1 тыс. кв. м)                   | 8 400 – 50 000                                        | 4-7%               | Якорь (более 1 тыс. кв. м)    | 7 200 – 24 000                                        | 7-10%              |
| Торговая галерея / мини-якорь (от 400 кв. м) | 12 000 – 62 000                                       | 4-8%               | Торговая галерея              | 14 400 – 36 000                                       | 7-15%              |
| <b>Товары для дома</b>                       |                                                       |                    | <b>Развлекательные центры</b> |                                                       |                    |
| Якорь (более 1 тыс. кв. м)                   | 9 600 – 18 000                                        | 5-8%               | Якорь (более 1 тыс. кв. м)    | 4 800 – 14 400                                        | 10-25%             |
| Торговая галерея                             | 12 000 – 30 000                                       | 5-9%               | Торговая галерея              | 7 200 – 18 000                                        | 10-30%             |
| <b>БТИЗ</b>                                  |                                                       |                    | <b>Кинотеатры</b>             |                                                       |                    |
| Якорь (более 1 тыс. кв. м)                   | 9 600 – 18 000                                        | 4-5%               | Якорь (более 1 тыс. кв. м)    | 4 800 – 12 000                                        | 8-15%              |
| Торговая галерея                             | 24 000 – 39 600                                       | 4-8%               | Торговая галерея              | 4 800 – 18 000                                        | 8-15%              |
| <b>Спортивные товары</b>                     |                                                       |                    | <b>Общественное питание</b>   |                                                       |                    |
| Якорь (более 1 тыс. кв. м)                   | 9 600 – 18 000                                        | 6-8%               | Якорь (более 1 тыс. кв. м)    | 15 600 – 36 000                                       | 8-12%              |
| Торговая галерея                             | 14 400 – 50 400                                       | 6-10%              | Торговая галерея              | 12 000 – 69 600                                       | 8-15%              |
|                                              |                                                       |                    | Фуд-корт / фуд-холл           | 35 000 – 120 000                                      | 8-20%              |

Рис. 12. Ставки аренды в торговых центрах Москвы

По итогам 2025 года объем качественной торговой недвижимости России увеличился с 2021 года на рекордные 647 тыс. кв. м ввиду запуска крупных проектов, открытие которых неоднократно переносилось. В перспективе пяти лет темпы нового строительства будут снижаться. Объем проектов, находящихся на стадии строительства со сроком ввода до 2028 года, остается ограниченным и составляет порядка 1,8 млн кв. м. Однако ожидается, что фактический ввод будет ниже заявленного из-за пересмотра планов девелоперов и переноса сроков.



Москва, регионы  
Конфиденциально  
Портфель ТЦ Malltech Holding  
874 тыс. кв. м



Москва, Санкт-Петербург  
Конфиденциально  
Outlet Village Белая Дача  
и Outlet Village Пулковое  
77 тыс. кв. м



Москва  
16 млрд руб.  
Времена года  
67 тыс. кв. м

Рис. 13. Крупнейшие сделки 2025 года

Активность в сегменте остается низкой и формируется в основном за счет единичных сделок. Половина реализованных объектов за 2025 год приходится на сделки, связанные с выходом иностранных компаний из российских активов и продажей ТЦ через торги.



Рис. 14. Инвестиции в торговую недвижимость

Инвестиционный интерес к покупке помещений формата стрит-ритейла остается на высоком уровне, однако усиливается конкуренция со стороны офисных блоков. Наиболее распространенной стратегией является приобретение помещений площадью 50–600 кв. м, обеспечивающих гибкость использования и стабильность арендного дохода.

В 2025 году на российский рынок вышло 12 международных брендов. Преимущественно открывались ритейлеры из Италии (De'Longi, Doucal's, Kappa) и Китая (Beau Today, Luisa Wang, Semir). Также появилось по одному бренду из Австрии (Northland), Белоруссии (MUA), Испании (PDPaola), Казахстана (Gaissina), США (Guess Jeans) и Турции (Les Benjamins). 10 из 12 игроков специализируются на одежде и обуви, и еще по одному – на ювелирных украшениях и на технике и электронике.

Совокупно в Москве и Санкт-Петербурге новые ритейлеры заняли 4,5 тыс. кв. м (-35% г/г). Также зафиксировано снижение региональной экспансии: в 2025 году магазины новых игроков открылись в 12 городах России, в то время как в 2024 году – в 18.

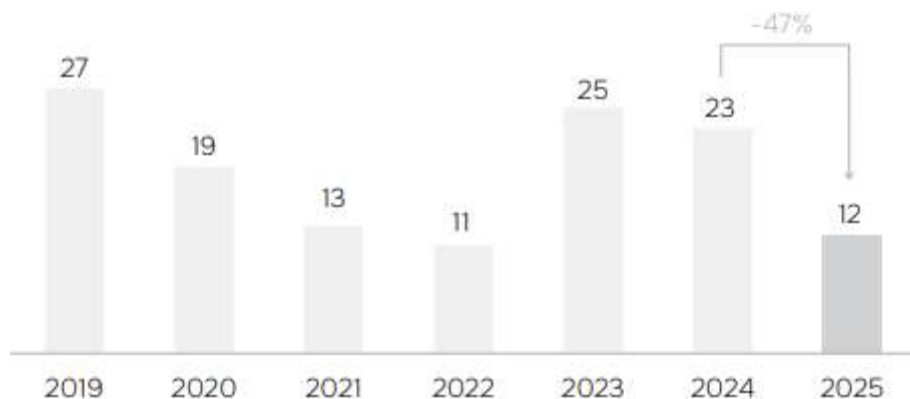


Рис. 15. Динамика выхода новых международных брендов

Новые международные бренды, выходявшие на российский рынок с 2023 года, начали сокращать торговые пространства. За 3 года игроки отказались от 19,4 тыс. кв. м, большая часть закрытий (17,6 тыс. кв. м или 91%) пришлось на 2025 год. Более того, в 2025 году объем закрывшихся торговых пространств почти в 2 раза

превысил объем площадей открывшихся магазинов. Как российские, так и международные бренды продолжают закрывать неприбыльные магазины и фокусируются на развитии флагманов для привлечения новой аудитории и повышения лояльности покупателей. Huawei открыл магазин (0,6 тыс. кв. м) в ГУМе, Befree занял 2,7 тыс. кв. м в Метрополисе. EKONIKA готовится к запуску трехэтажного флагмана в особняке на Патриарших прудах.

По словам специалиста, в 2025 году запрашиваемая базовая ставка аренды на помещение в Москве площадью 100 м<sup>2</sup> на первом этаже стабилизированного торгового центра (без учета ТЦ премиальных категорий) составляет 70-120 тысяч рублей за м<sup>2</sup> в год. Многие собственники стабилизированных ТЦ планировали рост ставок в районе 8-10%, ориентируясь на высокую базу прошлого и позапрошлого годов, но относительно новых договоров аренды ретейлеры в текущей рыночной турбулентной ситуации не всегда были готовы подтверждать запрашиваемый уровень платежей. Поэтому в среднем рост ставок в 2025 году составил 5-7%. Примерно такой же уровень роста ставок аренды для стабилизированных объектов можно прогнозировать в 2026 году.<sup>40</sup>

| Тип помещения                     | ЦАО и премиум-локации | Спальные районы (в пределах МКАД) | Спальные районы (за МКАД) |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| Торговое помещение (стрит-ритейл) | 50 000 - 120 000+     | 25 000 - 45 000                   | 15 000 - 28 000           |
| Помещение свободного назначения   | 40 000 - 90 000       | 20 000 - 35 000                   | 12 000 - 22 000           |
| Офисное помещение (класс B/B+)    | 35 000 - 70 000       | 18 000 - 30 000                   | 10 000 - 18 000           |

**Рис. 16. Средние ставки аренды по типам помещений в Москве (руб./кв. м/год)<sup>41</sup>**

Ожидается, что рынок аренды коммерческой недвижимости Москвы продолжит движение в следующих направлениях:

- Рост ставок: Умеренный рост на уровне 5-8% в год для качественных объектов в перспективных локациях.
- Стабильный спрос на стрит-ритейл: Этот сегмент остается самым защищенным от экономических колебаний, так как обеспечивает повседневные нужды населения.
- Консолидация качества: Инвесторы будут все больше ориентироваться на объекты с долгосрочными договорами аренды и надежными арендаторами.

Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах с указанием правил их отбора для проведения расчетов и обоснование использования лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов

Для дальнейшего использования в расчетах Оценщик отобрал наиболее сопоставимые объекты-аналоги по следующим правилам (критериям) отбора:

- объекты-аналоги аналогичного сегмента рынка;
- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- объекты без ограничений (обременений);

<sup>40</sup> Арендным ставкам торговых центров в Москве и Петербурге предрекли рост, 15 декабря 2025 г., <https://expertnw.com/news/arendnym-stavkam-torgovykh-tsentrov-v-moskve-i-peterburge-predrekli-rost/>

<sup>41</sup> Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости Москвы: стоимость и прогнозы, по итогам 2025 г., <https://www.investfirst.ru/obzor-rinka-ntdvizhimosti>

- рассматривались предложения к продаже объектов, расположенных в Центральном административном округе г. Москвы, расположенные в ценовой зоне между Бульварным и Садовым кольцом, максимально приближенные к оцениваемому объекту;
- к расчету принимались предложения по продаже объектов площадью от 450 кв. м, предложения по аренде рассматривались от 200 кв. м;
- в случае продажи анализировалось наличие заключенных договоров аренды и соответствие их условий рыночным (использовались аналоги, не имеющие заключенных долгосрочных договоров аренды или имеющие рыночные ставки аренды или имеющие краткосрочные договоры аренды);
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

Следует отметить, что на рынке представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с принципом достаточности. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей, то есть в соответствии с п. 7 ФСО V Оценщик избегает завышенных или заниженных цен предложений и не приводит их в Отчете. Кроме того, при выборе объектов-аналогов учитывалась достаточность и достоверность информации. При этом Оценщик допускает, что информация, указанная в объявлениях и/или полученная в ходе интервьюирования, является достоверной.

**Таблица № 12. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (продажа)**

| Характеристики / Объекты сравнения                             | Объект-аналог № 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Объект-аналог № 2                                                                                           | Объект-аналог № 2                                                                                 | Объект-аналог № 3                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Местоположение                                                 | Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д. 19                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, 16                                                                 | г Москва, ул Новый Арбат, д 15                                                                    | Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, 31/12                                                                                                                                                                        |
| Тип объекта                                                    | Помещение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Помещение                                                                                                   | Помещение                                                                                         | Помещение                                                                                                                                                                                                             |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца) | Торговый центр                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Торговый центр                                                                                              | Торговый центр                                                                                    | Торговый центр                                                                                                                                                                                                        |
| Точная ссылка                                                  | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeshchenie_1698.5_m_3352559502?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngjO3M6MTY6IlRWWURHeG82dlQyQWEzRkgjO33bz2qoJgAAAA">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeshchenie_1698.5_m_3352559502?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngjO3M6MTY6IlRWWURHeG82dlQyQWEzRkgjO33bz2qoJgAAAA</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/320395443/">https://www.cian.ru/sale/commercial/320395443/</a> | <a href="https://kikown.ru/moskva-noviy-arbat-15/?">https://kikown.ru/moskva-noviy-arbat-15/?</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/323358005/?mlSearchSessionGuid=83b34e2e780a379889935f4a92caf8a2">https://www.cian.ru/sale/commercial/323358005/?mlSearchSessionGuid=83b34e2e780a379889935f4a92caf8a2</a> |
| Общая площадь, кв. м                                           | <b>1 698,50</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>489,6</b>                                                                                                | <b>8 381,90</b>                                                                                   | <b>740</b>                                                                                                                                                                                                            |
| Цена предложения, руб.                                         | <b>749 000 000</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>250 000 000</b>                                                                                          | <b>2 300 000 000</b>                                                                              | <b>330 000 000</b>                                                                                                                                                                                                    |
| Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС                        | 440 977                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 510 621                                                                                                     | 274 401                                                                                           | 445 946                                                                                                                                                                                                               |

Как видно из представленной выше таблицы, цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 274 401 – 510 621 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг в зависимости от площади и прочих ценообразующих факторов.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах на рынке аренды представлен в п. 6.3.2 Отчета.

Объекты-аналоги рассматриваются исходя из текущего использования Объекта оценки. Расчет стоимости оцениваемого объекта производится исходя из наиболее эффективного использования – в качестве торговых помещений (см. раздел 5 данного Отчета). Альтернативные варианты использования не рассматриваются, в связи с чем интервал значений цен по ним не указывается в Отчете.

В соответствии с п. 1.3 Указания Банка России от 25.08.2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Согласно п. 9 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Учитывая, что в рамках настоящей оценки рассматриваются части земельных участков и расположенные на них части (помещения) объекта капитального строительства (ОКС), при этом Объект оценки используется наиболее эффективным способом, Оценщик полагает, что данные части земельных участков не могут быть объектом сделки без расположенных на них частей (помещений) объекта капитального строительства (ОКС), так как любой потенциальный инвестор не совершит сделку с землей под ОКС без приобретения прав на сам ОКС (или части ОКС – помещения).

Таким образом, учитывая цель настоящей оценки, а также учитывая факт того, что определенная в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость включает стоимость помещений (частей ОКС) и стоимость права долгосрочной аренды (49 лет) на части земельных участков, приходящихся на оцениваемые помещения, анализ рынка земельных участков не приводится в настоящем Отчете.

#### **4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены**

В данном разделе Отчета представлено обоснование значений (диапазонов значений) типовых ценообразующих факторов, используемых в расчетах.

Ценообразующие факторы по степени влияния на ценовые показатели могут быть разделены на следующие группы:

- местоположение, близость к остановкам общественного транспорта (метро);
- расположение относительно красной линии;
- тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание);
- общая площадь (фактор масштаба);
- состояние помещений;
- этаж (для встроенных помещений);
- наличие отдельного входа;
- тип парковки и ее характеристики (подземная / наземная, открытая / закрытая и т. д.).

*Местоположение: район расположения/ценовая зона*

На уровень цен предложения к продаже и арендных ставок существенное влияние оказывает район расположения. Цены предложений увеличиваются по мере приближения к центральной части города.

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона\*,\*\*

| НАИМЕНОВАНИЕ                                                                                                                                                                                                                                                         | СРЕДНЕЕ<br>ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------|------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                      |                     | ОТ                     | ДО   |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом                                                 | 1,10                | 1,05                   | 1,15 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)                 | 1,11                | 1,06                   | 1,16 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и «условным Четвертым транспортным кольцом» («условное ЧТК»)**          | 1,10                | 1,05                   | 1,15 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и «условным ЧТК», к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между «условным ЧТК» и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)** | 1,09                | 1,04                   | 1,14 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между «условным ЧТК» и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД**                           | 1,10                | 1,05                   | 1,15 |

Рис. 17. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон<sup>42</sup>

Местоположение: расстояние до метро

#### 4. Удаленность от метро\*

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | УДАЛЕННОСТЬ                                  | ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ                              |          |                |                 |                            |
|---------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------|----------------|-----------------|----------------------------|
|               |                                              | зона прямой видимости от метро (менее 100 м) | до 5 мин | от 5 до 10 мин | от 10 до 15 мин | в транспортной доступности |
|               | зона прямой видимости от метро (менее 100 м) | 1,00                                         | 1,18     | 1,29           | 1,39            | 1,47                       |
|               | до 5 мин                                     | 0,85                                         | 1,00     | 1,09           | 1,18            | 1,25                       |
|               | от 5 до 10 мин                               | 0,78                                         | 0,92     | 1,00           | 1,08            | 1,14                       |
|               | от 10 до 15 мин                              | 0,72                                         | 0,85     | 0,93           | 1,00            | 1,06                       |
|               | в транспортной доступности                   | 0,68                                         | 0,80     | 0,87           | 0,94            | 1,00                       |

Рис. 18. Матрица коэффициентов торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК), расположенных в г. Москва, в зависимости от расстояния до метро<sup>43</sup>

Особенности расположения (относительно красной линии)

| НАИМЕНОВАНИЕ                                                                                                                                                                                                      | СРЕДНЕЕ<br>ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------|------|
|                                                                                                                                                                                                                   |                     | ОТ                     | ДО   |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально     | 1,20                | 1,09                   | 1,31 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии не крупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально | 1,06                | 1,04                   | 1,08 |

Рис. 19. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии<sup>44</sup>

<sup>42</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 9, ABN Group, 01.01.2026 г.

<sup>43</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 9, ABN Group, 01.01.2026 г.

Тип объекта

| НАИМЕНОВАНИЕ                                                                                                                                                                       | СРЕДНЕЕ<br>ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------|------|
|                                                                                                                                                                                    |                     | ОТ                     | ДО   |
| Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях | 1,04                | 1,03                   | 1,05 |

Рис. 20. Корректирующие коэффициенты для продажи/аренды объектов торговой недвижимости по фактору тип объекта<sup>45</sup>

Общая площадь

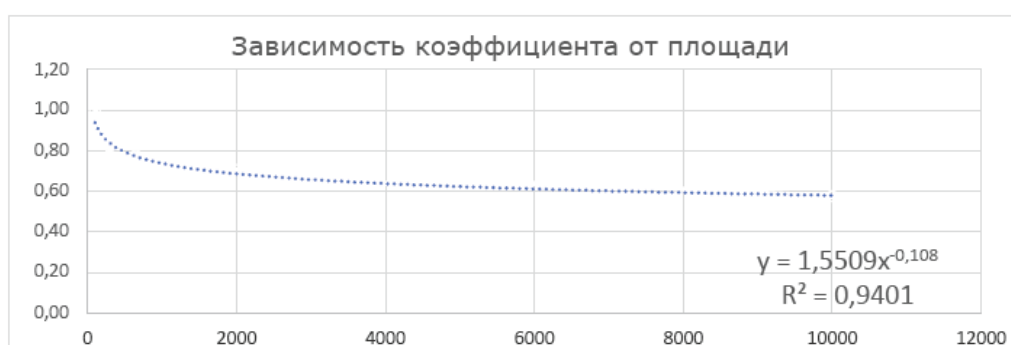


Рис. 21. Зависимость цены предложения торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади<sup>46</sup>

Техническое состояние

| НАИМЕНОВАНИЕ                                                                                                                                                                                                                                                                                    | СРЕДНЕЕ<br>ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------|------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                     | ОТ                     | ДО   |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки) | 1,15                | 1,10                   | 1,20 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии                                     | 1,25                | 1,15                   | 1,35 |

Рис. 22. Корректирующие коэффициенты для объектов торговой недвижимости в г. Москве на техническое состояние<sup>47</sup>

<sup>44</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 9, ABN Group, 01.01.2026 г.

<sup>45</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 9, ABN Group, 01.01.2026 г.

<sup>46</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 9, ABN Group, 01.01.2026 г.

<sup>47</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 9, ABN Group, 01.01.2026 г.

## Этаж расположения

### 7. Этаж расположения

| НАИМЕНОВАНИЕ                                                                                                                                                                  | СРЕДНЕЕ<br>ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------|------|
|                                                                                                                                                                               |                     | ОТ                     | ДО   |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале         | 1,21                | 1,10                   | 1,32 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе          | 1,12                | 1,06                   | 1,18 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше | 1,09                | 1,04                   | 1,14 |

Рис. 23. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения<sup>48</sup>

## Отдельный вход

| НАИМЕНОВАНИЕ                                                                                                                                                                                              | СРЕДНЕЕ<br>ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------|------|
|                                                                                                                                                                                                           |                     | ОТ                     | ДО   |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торговых объектов, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке торговых объектов, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях | 1,20                | 1,10                   | 1,29 |

Рис. 24. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от наличия/отсутствия отдельного входа<sup>49</sup>

## Условия парковки

| НАИМЕНОВАНИЕ                                                                                                                                                                                                                  | СРЕДНЕЕ<br>ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------|------|
|                                                                                                                                                                                                                               |                     | ОТ                     | ДО   |
| Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено              | 1,15                | 1,10                   | 1,20 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой* | 1,10                | 1,05                   | 1,25 |

\* под обустроенным парковочным пространством может пониматься как наземная парковка, так и подземный паркинг, однако, при применении данной корректировки следует обращать особое внимание на то обстоятельство, что рассматриваемая корректировка будет показывать соотношение удельных стоимостей основных площадей без учета подземного паркинга, соотношение удельных стоимостей основных площадей и подземного паркинга исследуется в рамках настоящего раздела выше в виде самостоятельного коэффициента

Рис. 25. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от наличия/отсутствия парковки<sup>50</sup>

<sup>48</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 9, ABN Group, 01.01.2026 г.

<sup>49</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 9, ABN Group, 01.01.2026 г.

<sup>50</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 9, ABN Group, 01.01.2026 г.

**г. Москва**

| Источник                                                                                                                                                                                                  | Скидка на торг, %                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 9, ABN Group, 01.01.2026 г. | 8,52% (для продажи)<br>8,24% (для аренды) <sup>51</sup> |

Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) – это торговые развлекательные комплексы и центры, мегамоллы, гипермаркеты, супермаркеты, торговые павильоны, бутики, киоски

| НАИМЕНОВАНИЕ                                                                                | СРЕДНЕЕ<br>ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------|-------|
|                                                                                             |                     | ОТ                     | ДО    |
| Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.) | 12,10               | 8,52                   | 16,75 |
| Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)  | 11,95               | 8,24                   | 15,86 |

Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.01.2026 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/4052-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvzhimosti-na-01-01-2026-goda>

для торговых объектов,  
группа А:  
для продажи: - 5,00%  
для аренды: - 4,00%

[illegible]

61



**Значение текущей доходности недвижимости и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 32. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Москве и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики и судебные эксперты

| Класс объектов                                     | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
|----------------------------------------------------|------------------|----------------------|-------|
| 1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 11,0%            | 6,6%                 | 15,3% |
| 2. Стрит-ритейл                                    | 11,1%            | 6,4%                 | 15,8% |
| 3. Торговые площади                                | 10,3%            | 5,8%                 | 14,7% |

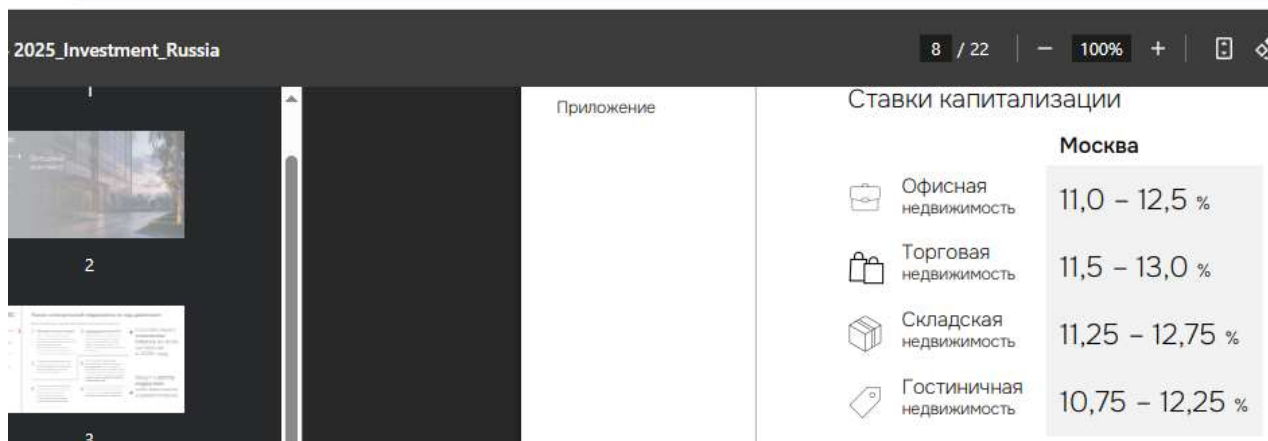
| № п.п. | Ставка капитализации |        |         | Значение, принимаемое к расчету <sup>52</sup> | Источник                                                                                                                                                                                                    | Ссылка на источник |
|--------|----------------------|--------|---------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|        | min                  | max    | среднее |                                               |                                                                                                                                                                                                             |                    |
| 3      | 9,10%                | 11,25% | 10,12%  | 9,61%                                         | Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, ABN Group, 01.01.2026 г. |                    |

### 15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

| НАИМЕНОВАНИЕ                                                                                 | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|-------|
|                                                                                              |                  | ОТ                     | ДО    |
| Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД   | 10,12            | 9,10                   | 11,25 |
| Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД | 11,76            | 10,05                  | 13,33 |

|   |        |        |        |        |                                                     |                                                                                                                                                         |
|---|--------|--------|--------|--------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4 | 11,50% | 13,00% | 12,25% | 11,88% | 2025 Q4 Инвестиции в недвижимость 29 января 2026 г. | <a href="https://ibcrealestate.ru/research/2025-q4-investitsii-v-nedvizhmost/">https://ibcrealestate.ru/research/2025-q4-investitsii-v-nedvizhmost/</a> |
|---|--------|--------|--------|--------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

[ibcrealestate.ru/upload/iblock/707/k0o8kswdhotzr1bv4txn83xm3f0563hq/IBC-Real-Estate\\_Q4-2025\\_Investment\\_Russia.pdf](https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/707/k0o8kswdhotzr1bv4txn83xm3f0563hq/IBC-Real-Estate_Q4-2025_Investment_Russia.pdf)



|   |        |        |        |        |                          |                                                                                                                                                           |
|---|--------|--------|--------|--------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5 | 12,00% | 13,00% | 12,50% | 12,25% | #MARKETBEAT FULL Q4 2025 | <a href="https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/">https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/</a> |
|---|--------|--------|--------|--------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|   |        |        |        |        |                                       |                                                                                                                     |
|---|--------|--------|--------|--------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6 | 11,00% | 12,00% | 11,50% | 11,25% | Итоги 2025   Россия   Москва   Санкт- | <a href="https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-rossiya-">https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-rossiya-</a> |
|---|--------|--------|--------|--------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| № п.п.                                                                                                                                                | Ставка капитализации |           |           | Значение, принимаемое к расчету <sup>32</sup>                                                                                                              | Источник                     | Ссылка на источник                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------|
|                                                                                                                                                       | min                  | max       | среднее   |                                                                                                                                                            |                              |                                           |
|                                                                                                                                                       |                      |           |           |                                                                                                                                                            | Петербург   Рынок инвестиций | moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/ |
|  <div>Итоги 2025 г.   Россия<br/>Рынок инвестиций</div> <div>5</div> |                      |           |           |                                                                                                                                                            |                              |                                           |
| Основные индикаторы рынка                                                                                                                             |                      |           |           |                                                                                                                                                            |                              |                                           |
|                                                                                                                                                       | 2022                 | 2023      | 2024      | 2025                                                                                                                                                       | 2026                         | прогноз                                   |
| Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость, млрд руб.                                                                                         | 184,8                | 623,3     | 974,7     | 781,0                                                                                                                                                      | 650-700                      |                                           |
| Ставки капитализации в Москве, «прайм», %                                                                                                             |                      |           |           |                                                                                                                                                            |                              |                                           |
| Офисная недвижимость                                                                                                                                  | 10-11                | 9,5-10,5  | 10-11     | 10-11                                                                                                                                                      | 10-11                        |                                           |
| Торговая недвижимость                                                                                                                                 | 10-11                | 10,5-11,5 | 11-12     | 11-12                                                                                                                                                      | 11-12                        |                                           |
| Складская недвижимость                                                                                                                                | 11-13                | 10,5-12   | 11-12,5   | 11-12,5                                                                                                                                                    | 11-12,5                      |                                           |
| Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», %                                                                                                   |                      |           |           |                                                                                                                                                            |                              |                                           |
| Офисная недвижимость                                                                                                                                  | 10-11                | 10-11     | 10,5-11,5 | 10,5-11,5                                                                                                                                                  | 10,5-11,5                    |                                           |
| Торговая недвижимость                                                                                                                                 | 10-11                | 10,5-11,5 | 11-12     | 11-12                                                                                                                                                      | 11-12                        |                                           |
| Складская недвижимость                                                                                                                                | 11-13                | 11-13     | 11,5-13,5 | 11,5-13,5                                                                                                                                                  | 11,5-13,5                    |                                           |
| Значение, принимаемое к расчету, %                                                                                                                    | 10,30%               |           |           | Применяется значение для торговых помещений, в интервале между нижним и средним значениями, так как объект расположен в Москве, но не относится к классу А |                              |                                           |

#### 4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

- Цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения, согласно проведенному исследованию Оценщика, находятся в диапазоне 274 401 – 510 621 руб./кв. м с НДС без учета скидок на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.
- Скидка на торг при продаже торговой недвижимости на дату оценки составляет 6,51%.
- Уровень ставок капитализации для объектов торгового назначения, по разным оценкам, находится в диапазоне 6-15,3%.
- Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. На рынке наблюдается постепенный отток многих зарубежных брендов, что может привести к освобождению торговых площадей, и на данный момент нет ясности о дальнейших трендах на рынке недвижимости.
- Необходимость каких-либо прочих специальных допущений и ограничений, связанных со спецификой рынка, кроме представленных в п. 1.4 Отчета и в описании расчета стоимости, в отношении оцениваемых объектов не выявлена.
- Необходимость каких-либо прочих специальных допущений и ограничений, связанных с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией, кроме представленных в п. 1.4 Отчета и в описании расчета стоимости, в отношении оцениваемых объектов не выявлена.

## Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно п. 6 ФСО II наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов. Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

**Юридическая правомочность** - допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

**Физическая возможность** – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

**Финансовая целесообразность** (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

**Максимальная продуктивность** – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово целесообразные. Критерий максимальной продуктивности подразумевает, что собственник извлекает максимальную выгоду от использования объекта оценки.

### Анализ вариантов использования Объекта оценки

*Согласно п. 16 ФСО №7 для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. Таким образом, анализ вариантов использования земельных участков как условно свободных не проводился.*

**Юридическая правомочность:** Ограничений по эксплуатации Объекта оценки не выявлено, за исключением вариантов эксплуатации, связанных с вредным производством. Таким образом, критерию юридической правомочности отвечает торгово-сервисное, офисное или производственно-складское использование объекта за исключением вариантов эксплуатации, связанных с вредным производством.

**Физическая осуществимость:** учитывая размер объекта недвижимости, его площадь, этаж расположения, обеспеченность инженерными коммуникациями, юридически разрешенные варианты использования являются физически возможными. Объемно-планировочные и конструктивные решения позволяют использовать объект в качестве торгового без каких-либо существенных капитальных вложений, использование под офисное назначение нецелесообразно.

**Финансовая оправданность и максимальная эффективность (продуктивность):** типичными вариантами распоряжения улучшениями в данном случае могут служить следующие альтернативы:

1. Продолжение нынешнего варианта использования;
2. Реконструкция или ремонт;
3. Изменение использования.

Продолжение нынешнего варианта использования, реконструкция и ремонт. Конструктивные и объемно-планировочные характеристики объекта не накладывают физических ограничений на эксплуатацию объекта недвижимости в качестве торговых помещений. Производственно-складское использование менее целесооб-

разно финансово, так как производственно-складские объекты имеют более низкие ставки аренды и цены продажи. Объект находится в хорошем состоянии, имеет отдельный вход, конструктивные и объемно-планировочные характеристики являются типичными для недвижимости торгового назначения, проведение реконструкции или значительного ремонта не требуется. Целесообразно продолжение текущего варианта использования.

**Изменение использования.** Изменение назначения нецелесообразно, т. к. существующие конструктивные и объемно-планировочные характеристики наиболее оптимальны для размещения торговых объектов. Вследствие особенностей конструктивных характеристик и местоположения можно сделать вывод о том, что использование объектов недвижимости в соответствии с текущим назначением (торговый центр) оптимально, изменение назначения нецелесообразно.

**Принимая во внимание расположение Объекта оценки, а также учитывая объемно-планировочные и конструктивные характеристики улучшения, максимально эффективным использованием Объекта оценки будет его использование по назначению – в качестве торговых помещений, а наиболее эффективным использованием земельных участков будет размещение торговых объектов.**

## **Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

Согласно п. 1 ФСО V при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

Согласно п. 2 ФСО V в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Согласно п. 2 IFRS 13, справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

В тех случаях, когда цена на идентичный актив или обязательство не является наблюдаемой на рынке, организация оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование релевантных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка приняли бы во внимание при определении цены актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение организации удерживать актив, урегулировать или иным образом исполнить обязательство не имеет значения при оценке справедливой стоимости (п. 3 IFRS 13).

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует, чтобы организация определила все следующие аспекты:

- конкретный актив или обязательство, подлежащий (подлежащее) оценке (сообразно его единице учета);
- в отношении нефинансового актива - базовую предпосылку, являющуюся уместной для оценки (сообразно наилучшему и наиболее эффективному использованию этого актива);
- основной (или наиболее выгодный) рынок в отношении данного актива или обязательства;

- метод (методы) оценки, подходящий для определения справедливой стоимости с учетом наличия информации для получения исходных данных, представляющих собой допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, а также уровень в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка с целью продажи актива или передачи обязательства осуществляется:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства (п. 16 IFRS 13).

Организации нет необходимости перебирать полностью все возможные рынки для идентификации основного рынка или, при отсутствии такового, наиболее выгодного рынка, однако, она должна принимать во внимание всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного предполагается, что рынок, на котором организация обычно осуществляла бы сделки с целью продажи актива или передачи обязательства, является основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять собой цену на данном рынке (будь эта цена непосредственно наблюдаемой или рассчитанной с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Организация должна иметь доступ к этому основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные организации (и бизнесы в рамках этих организаций) ведут различные виды деятельности и могут иметь доступ к различным рынкам, то основным (или наиболее выгодным) рынком для одного и того же актива или обязательства могут считаться разные рынки для разных организаций (и бизнесов в рамках этих организаций). Следовательно, вопрос об основном (или наиболее выгодном) рынке (и об участниках рынка соответственно) следует анализировать с позиций организации, допуская, таким образом, существование различий между организациями, осуществляющими различные виды деятельности (п. 17 – 19 IFRS 13).

Для того, чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрываемой в их отношении информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая предусматривает группировку исходных данных, включаемых в методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, по трем уровням. В рамках иерархии справедливой стоимости наибольший приоритет отдается ценовым котировкам (некорректируемым) активных рынков для идентичных активов или обязательств (исходные данные Уровня 1) и наименьший приоритет - ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные Уровня 3).

Доступность релевантных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор уместных методов оценки. Однако в рамках иерархии справедливой стоимости приоритеты расставляются по исходным данным, используемым в методах оценки, а не по методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости (п. 72, 74 IFRS 13).

#### *Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)*

*1. Исходные данные Уровня 1* - ценовые котировки (некорректируемые) активных рынков для идентичных активов или обязательств, к которым у организации есть доступ на дату оценки. Ценовая котировка активного рынка представляет собой наиболее надежное свидетельство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные Уровня 1 будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменяны на нескольких активных рынках (например, на различных биржах). Поэтому в рамках Уровня 1 акцент делается на определении следующего:

- основного рынка для соответствующего актива, обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка для этого актива или обязательства;
- может ли организация заключить сделку в отношении этого актива или обязательства по цене данного рынка на дату оценки.

Организация не должна корректировать исходные данные Уровня 1, за исключением следующих случаев:

1. Когда организация держит большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости и при этом ценовая котировка на активном рынке существует, но не является доступной

в отношении каждого из данных активов или обязательств в отдельности (то есть, учитывая большое количество аналогичных активов или обязательств, которые держит организация, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае, в качестве упрощения практического характера, организация может оценивать справедливую стоимость с использованием альтернативного метода определения цены, который не основывается исключительно на ценовых котировках (например, матричный метод ценообразования). Однако использование альтернативного метода определения цены приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. Когда ценовая котировка активного рынка не является отражением справедливой стоимости на дату оценки. Такая ситуация может иметь место, когда, например, значительные события (такие как сделки на рынке «между принципалами», сделки на рынке с брокерским обслуживанием или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Организация должна установить и последовательно применять учетную политику по идентификации тех событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если в ценовую котировку вносится изменение с учетом новой информации, такое изменение приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
3. Когда справедливая стоимость обязательства или собственного долевого инструмента организации оценивается с использованием ценовой котировки идентичного объекта, который продается в качестве актива на активном рынке, и при этом указанная цена нуждается в корректировке с учетом факторов, специфичных для данного объекта или актива. Если ценовая котировка актива не требует никакой корректировки, то полученный результат представляет собой оценку справедливой стоимости, относящуюся к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

*2. Исходные данные Уровня 2* - те исходные данные, которые являются прямо или косвенно наблюдаемыми в отношении актива или обязательства, исключая ценовые котировки, отнесенные к Уровню 1. Если актив или обязательство имеет определенный (предусмотренный договором) срок, то необходимо, чтобы исходные данные Уровня 2 были наблюдаемыми практически за весь срок действия актива или обязательства. Исходные данные Уровня 2 включают следующее:

- ценовые котировки активных рынков в отношении аналогичных активов или обязательств;
- ценовые котировки в отношении идентичных или аналогичных активов либо обязательства рынков, не являющихся активными;
- исходные данные, отличные от ценовых котировок, наблюдаемые в отношении актива или обязательства, например:
  - процентные ставки и кривые доходности, наблюдаемые по котируемым стандартным интервалам;
  - подразумеваемая волатильность;
  - кредитные спреды;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных Уровня 2 будут варьироваться в зависимости от факторов, специфичных для соответствующего актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение данного актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к объектам, сопоставимым с данным активом или обязательством;
- объем или уровень активности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных Уровня 2, являющихся значительными для оценки в целом, может привести к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к Уровню 3 в иерархии справедливой стоимости, если для этой корректировки используются значительные ненаблюдаемые исходные данные.

*3. Исходные данные Уровня 3* представляют собой ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные следует использовать для оценки справедливой стоимости в той мере, в которой релевантные наблюдаемые исходные данные недоступны, что позволяет учесть

ситуации, когда рыночная активность в отношении актива или обязательства на дату оценки является невысокой, если вообще присутствует. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней - определение цены выхода на дату оценки с позиций участника рынка, который держит данный актив или является должником по данному обязательству. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как ценовая модель), и риск, присущий исходным данным для соответствующего метода оценки. Оценка, не включающая корректировку на риск, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка включали бы такую корректировку при определении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку на риск, если оценка связана со значительным уровнем неопределенности.

Организация должна формировать ненаблюдаемые исходные данные, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные организации. При формировании ненаблюдаемых исходных данных организация может взять за основу свои собственные данные, но эти данные должны быть скорректированы, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные, или имеет место какая-то особенность в отношении организации, которая недоступна другим участникам рынка (например, специфичные для организации синергетические выгоды). Организации нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако организация должна учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, сформированные в вышеописанном порядке, считаются допущениями участников рынка и отвечают цели оценки справедливой стоимости.

#### *Методы оценки*

Организация должна использовать такие методы оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

Цель использования какого-либо метода оценки заключается в том, чтобы расчетным путем определить цену, по которой обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства была бы осуществлена между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Три наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

В некоторых случаях будет уместным применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки (например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки). Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.

### **6.1. Рыночный (сравнительный) подход**

Согласно п. 4 ФСО V сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

В соответствии с п. 5 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

На основании п. 6 ФСО V методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

В соответствии с п. B5 и B6 IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес. Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричный метод определения цены. Матричный метод определения цены - математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, который не полагается лишь на ценовые котировки определенных ценных бумаг, а опирается на связь этих ценных бумаг с другими котируемыми ценными бумагами, выбранными в качестве базовых.

Рыночный (сравнительный) подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

*К оценке Объекта оценки применен рыночный (сравнительный) подход, т. к. рынок торговой недвижимости г. Москва развит в достаточной степени, что позволило подобрать необходимое для расчета количество аналогов Объекта оценки.*

#### **6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом**

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации, в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

*Качественные методы оценки не применялись, т. к. при их использовании в расчет вносится большая доля субъективности («хуже / лучше»), что снижает достоверность величины определяемой стоимости.*

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с Объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

*Для определения стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу применен метод количественных корректировок, поскольку Оценщик обладал достаточным количеством источников для проведения поправок расчетным способом.*

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

*Методы регрессионного анализа не применялись, т. к. данные методы требуют несравненно большего объема исходных данных, чем количественные методы, и применяются, в основном, в случаях массовой оценки.*

В общем виде последовательность применения сравнительного подхода такова:

- 1) Выявление недавних продаж/предложений сопоставимых объектов на рынке недвижимости.
- 2) Проверка достоверности информации о сделках/предложениях.
- 3) Определение единиц сравнения и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости.
- 4) Внесение корректировок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом.
- 5) Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

### **6.1.2. Выявление сопоставимых объектов**

При сборе аналогов использовались открытые источники информации. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка. В случае несоответствия данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

В качестве допущений и ограничений, связанных с доступностью информации, в том числе с ограничениями в доступе к информации, Оценщик особо отмечает следующее. Оценщик использует данные, представленные в открытом доступе и/или полученные в результате интервьюирования лица, разместившего оферту (предложение о продаже/аренде), допуская, что сведения об их актуальности по состоянию на дату оценки истинны и справедливы. Таким образом, Оценщик допускает, что принятые к расчету предложения отражают рыночные тенденции с учетом всех внешних обстоятельств по состоянию на дату оценки.

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении 2 к Отчету.

**Таблица № 15. Описание аналогов для оценки справедливой стоимости в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода<sup>53</sup>**

| Характеристики / Объекты сравнения   | Объект оценки                                                                                                                           | Объект-аналог № 1                                                                                                      | Объект-аналог № 2                                                                                                      | Объект-аналог № 3                                                                                                      | Объект-аналог № 4                                                                                                      |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Фото                                 |                                                                                                                                         |                                      |                                     |                                     |                                     |
| Местоположение                       | Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, ул Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2                        | Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д. 19                                                                         | Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, 16                                                                            | г Москва, ул Новый Арбат, д 15                                                                                         | Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, 31/12                                                                         |
| Ценовая зона                         | Зона между Бульварным и Садовым кольцом                                                                                                 | Зона между Бульварным и Садовым кольцом                                                                                | Зона между Бульварным и Садовым кольцом                                                                                | Зона между Бульварным и Садовым кольцом                                                                                | Зона между Садовым кольцом и ТТК                                                                                       |
| Расстояние до ст. метро, мин. пешком | 6                                                                                                                                       | 9                                                                                                                      | 8                                                                                                                      | 8                                                                                                                      | 6                                                                                                                      |
| Локальное расположение               | Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор)                                                                             | Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор)                                                            | Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор)                                                            | Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор)                                                            | Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор)                                                            |
| Передаваемые права на помещение      | Право общей долевой собственности на помещение, право пользования для земельного участка, ограничения (обременения) прав не учитываются | Право собственности на помещение, право пользования для земельного участка, ограничения (обременения) прав не выявлены | Право собственности на помещение, право пользования для земельного участка, ограничения (обременения) прав не выявлены | Право собственности на помещение, право пользования для земельного участка, ограничения (обременения) прав не выявлены | Право собственности на помещение, право пользования для земельного участка, ограничения (обременения) прав не выявлены |
| Техническое состояние помещений      | Хорошее, стандартная отделка                                                                                                            | Хорошее, стандартная отделка                                                                                           | Хорошее, стандартная отделка                                                                                           | Хорошее, стандартная отделка                                                                                           | Хорошее, стандартная отделка                                                                                           |

<sup>53</sup> Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

| Характеристики / Объекты сравнения                             | Объект оценки               | Объект-аналог № 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Объект-аналог № 2                                                                                           | Объект-аналог № 3                                                                                 | Объект-аналог № 4                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Этаж расположения                                              | Подвал, 1, 2                | 1 этаж - 833,8 кв.м, верхний подвал - 425,3 кв.м, нижний подвал - 439,4 кв.м1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1                                                                                                           | подвал 1 611,5 кв.м., цоколь 2 611,6 кв.м., 1-й этаж 1 923 кв.м., 2-й этаж 2 095 кв.м             | 1                                                                                                                                                                                                                   |
| Тип объекта                                                    | Помещение                   | Помещение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Помещение                                                                                                   | Помещение                                                                                         | Помещение                                                                                                                                                                                                           |
| Тип входа                                                      | Отдельный вход с улицы      | Отдельный вход с улицы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Отдельный вход с улицы                                                                                      | Отдельный вход с улицы                                                                            | Отдельный вход с улицы                                                                                                                                                                                              |
| Дополнительные факторы                                         | Не выявлены                 | Не выявлены                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Не выявлены                                                                                                 | Не выявлены                                                                                       | Не выявлены                                                                                                                                                                                                         |
| Условия парковки                                               | Городская парковка          | Городская парковка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Городская парковка                                                                                          | Городская парковка                                                                                | Городская парковка                                                                                                                                                                                                  |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца) | Торговый центр              | Торговый центр                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Торговый центр                                                                                              | Торговый центр                                                                                    | Торговый центр                                                                                                                                                                                                      |
| Точная ссылка                                                  | x                           | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodamm_torgovoe_pomeschenie_1698.5_m_3352559502?context=H4sIAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngIO3M6MTY6IlRWWURHeG82dlQyQWEzRkgiO33bz2qoJgAAAA">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodamm_torgovoe_pomeschenie_1698.5_m_3352559502?context=H4sIAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngIO3M6MTY6IlRWWURHeG82dlQyQWEzRkgiO33bz2qoJgAAAA</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/320395443/">https://www.cian.ru/sale/commercial/320395443/</a> | <a href="https://kikown.ru/moskva-noviy-arbat-15/?">https://kikown.ru/moskva-noviy-arbat-15/?</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/323358005/?mlSearchSessionGid=83b34e2e780a379889935f4a92caf8a2">https://www.cian.ru/sale/commercial/323358005/?mlSearchSessionGid=83b34e2e780a379889935f4a92caf8a2</a> |
| Источник информации                                            | x                           | +7 981 327-38-27, Intermark Real Estate                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | +7 916 355-95-51                                                                                            | +7 (495) 118 29 68, KIKOWN realty                                                                 | +7 986 323-87-37                                                                                                                                                                                                    |
| Общая площадь, кв. м                                           | 11 777,40                   | 1 698,50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 489,60                                                                                                      | 8 381,90                                                                                          | 740,00                                                                                                                                                                                                              |
| Цена предложения, руб.                                         | ?                           | 749 000 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 250 000 000                                                                                                 | 2 300 000 000                                                                                     | 330 000 000                                                                                                                                                                                                         |
| НДС                                                            | Расчет ведется с учетом НДС | Включен                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Включен                                                                                                     | Включен                                                                                           | Включен                                                                                                                                                                                                             |
| Цена предложения, руб. за 1 кв. м (по предложению)             |                             | 440 977                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 510 621                                                                                                     | 274 401                                                                                           | 445 946                                                                                                                                                                                                             |
| Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС                        | x                           | 440 977                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 510 621                                                                                                     | 274 401                                                                                           | 445 946                                                                                                                                                                                                             |
| Возможность торга                                              | x                           | Предложение, торг возможен                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Предложение, торг возможен                                                                                  | Предложение, торг возможен                                                                        | Предложение, торг возможен                                                                                                                                                                                          |

### 6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках/предложениях

Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о техническом состоянии, площади, местоположении в здании и иных характеристиках. Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную.

### 6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

Для выполнения расчетов использована типичная для аналогичного объекта, сложившаяся на рынке недвижимости в рассматриваемом сегменте, единица сравнения: удельный показатель стоимости за единицу общей площади (1 кв. м улучшений).

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки);
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировки по первым четырем элементам сравнения (первой группе) производятся последовательно в вышеуказанном порядке. Итоговое значение корректирующего коэффициента по второй группе, т.е. по всем остальным элементам сравнения, определяется как произведение корректировок по каждому элементу сравнения.

Корректирующие коэффициенты применяются к ценам объектов-аналогов для приведения их характеристик к характеристикам объекта оценки. Корректировки вводятся положительные, когда Объект оценки лучше объекта-аналога, отрицательные – когда объект оценки хуже объекта-аналога. При этом, если в используемом справочнике с данными о влиянии корректировок представлена величина положительной корректировки, то величина отрицательной корректировки рассчитывается как обратная, соответственно, если представлена величина отрицательная, то величина положительной рассчитывается как обратная. Таким образом, в случае необходимости обратная величина корректировки от представленной в используемом источнике может быть рассчитана по формуле:

$$K_{обр} = \frac{1}{K_{пр}}, \text{ где:}$$

- $K_{пр}$  – прямой коэффициент;
- $K_{обр}$  – обратный коэффициент.

### 6.1.5. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между Объектом оценки и аналогами

#### *Внесение корректировок по I группе элементов сравнения*

*Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.* На дату проведения оценки оцениваемым правом является право общей долевой собственности. Однако для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком. Объекты-аналоги оформлены на праве собственности. Корректировка не требуется.

При рассмотрении прав на передаваемые за земельные участки под объектами-аналогами, выявлено, что объекты-аналоги включают в себя право долгосрочной аренды на земельный участок / часть земельного участка, что соответствует Объекту оценки. Корректировка по данному критерию не требуется.

Помещения объектов-аналогов, так же, как и Объекта оценки, сданы в аренду. При этом более подробная информация об условиях договоров аренды предоставляется собственниками или их представителями только при осмотре помещения или при личной встрече. По данным, имеющимся в предложениях или полученным при интервьюировании (о минимальной арендной плате или арендному потоку), Оценщик сделал выводы о соответствии условий договоров аренды рыночному диапазону, однако, в связи с отсутствием полных условий договоров аренды Оценщик не может утверждать данное обстоятельство. Таким образом, Оценщик допускает отсутствие необходимости вводить корректировку по данному критерию. Ввиду отсутствия достоверной информации об иных ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. Корректировка на ограничения (обременения) прав не требуется.

*Условия финансирования.* Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.). У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

*Условия продажи.* Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости). В данном случае обстоятельства предложений по продаже объектов сравнения не были сообщены Оценщику. Предполагается, что условия продажи типичны. Корректировка не требуется.

*Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки).* Согласно п. 10 ФСО V при выборе объектов-аналогов Оценщику следует учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют рыночным предпосылкам. Согласно п. 7 ФСО V если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. В рамках настоящего Отчета исходя из объема доступной Оценщику информации в качестве объектов-аналогов были использованы данные о предложениях, т.к. данные о фактических сделках в достаточном объеме и с достаточной степенью детализации информации, а также с возможностью произвести интервьюирование для уточнения характеристик, выявлены не были.

Согласно п. 7 ФСО V цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Период экспозиции подобранных объектов-аналогов и изменение их цен за этот период принимаются как типичные и соответствующие среднерыночным условиям ввиду отсутствия каких-либо выявленных в процессе их отбора и интервьюирования Оценщиком факторов, обуславливающих нетипичные условия. При этом на этапе подбора объектов-аналогов были исключены предложения с завышенными или заниженными, т.е. экстремальными, ценами.

Разницу между ценой сделки и ценой предложения отражает величина скидки на торг.

Факторы, влияющие на минимальную или максимальную величину скидки, не выявлены, Оценщик счел целесообразным принять среднее значение скидки на торг в размере -6,51% (согласно п.4.4 Отчета).

**Таблица № 16. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения**

| Элемент сравнения            | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Цена предложения, руб./кв. м | ?             | 440 977           | 510 621           | 274 401           | 445 946           |

| Элемент сравнения                                                              | Объект оценки                                                                                                                           | Объект-аналог № 1                                                                                                      | Объект-аналог № 2                                                                                                      | Объект-аналог № 3                                                                                                      | Объект-аналог № 4                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав          | Право общей долевой собственности на помещение, право пользования для земельного участка, ограничения (обременения) прав не учитываются | Право собственности на помещение, право пользования для земельного участка, ограничения (обременения) прав не выявлены | Право собственности на помещение, право пользования для земельного участка, ограничения (обременения) прав не выявлены | Право собственности на помещение, право пользования для земельного участка, ограничения (обременения) прав не выявлены | Право собственности на помещение, право пользования для земельного участка, ограничения (обременения) прав не выявлены |
| Корректировка, %                                                               | -                                                                                                                                       | 0,00%                                                                                                                  | 0,00%                                                                                                                  | 0,00%                                                                                                                  | 0,00%                                                                                                                  |
| Скорр. цена, руб./кв. м                                                        | -                                                                                                                                       | 440 977                                                                                                                | 510 621                                                                                                                | 274 401                                                                                                                | 445 946                                                                                                                |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи | Не выявлены                                                                                                                             | Не выявлены                                                                                                            | Не выявлены                                                                                                            | Не выявлены                                                                                                            | Не выявлены                                                                                                            |
| Корректировка, %                                                               | -                                                                                                                                       | 0,00%                                                                                                                  | 0,00%                                                                                                                  | 0,00%                                                                                                                  | 0,00%                                                                                                                  |
| Скорр. цена, руб./кв. м                                                        | -                                                                                                                                       | 440 977                                                                                                                | 510 621                                                                                                                | 274 401                                                                                                                | 445 946                                                                                                                |
| Дата продажи                                                                   | фев.26                                                                                                                                  | фев.26                                                                                                                 | фев.26                                                                                                                 | фев.26                                                                                                                 | фев.26                                                                                                                 |
| Корректировка, %                                                               | -                                                                                                                                       | 0,00%                                                                                                                  | 0,00%                                                                                                                  | 0,00%                                                                                                                  | 0,00%                                                                                                                  |
| Скорр. цена, руб./кв. м                                                        | -                                                                                                                                       | 440 977                                                                                                                | 510 621                                                                                                                | 274 401                                                                                                                | 445 946                                                                                                                |
| Совершенная сделка/предложение                                                 | Сделка                                                                                                                                  | Предложение                                                                                                            | Предложение                                                                                                            | Предложение                                                                                                            | Предложение                                                                                                            |
| Скидка на торг, %                                                              | -                                                                                                                                       | -6,51%                                                                                                                 | -6,51%                                                                                                                 | -6,51%                                                                                                                 | -6,51%                                                                                                                 |
| Скорр. цена, руб./кв. м                                                        | -                                                                                                                                       | 412 284                                                                                                                | 477 397                                                                                                                | 256 546                                                                                                                | 416 930                                                                                                                |
| Последовательные корректировки, суммарно                                       | -                                                                                                                                       | -6,51%                                                                                                                 | -6,51%                                                                                                                 | -6,51%                                                                                                                 | -6,51%                                                                                                                 |
| <b>Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м</b>        | <b>-</b>                                                                                                                                | <b>412 284</b>                                                                                                         | <b>477 397</b>                                                                                                         | <b>256 546</b>                                                                                                         | <b>416 930</b>                                                                                                         |

### Корректировка по II группе элементов сравнения

#### Корректировка на местоположение

Далее представлено расположение объектов-аналогов и Объекта оценки на карте г. Москвы.

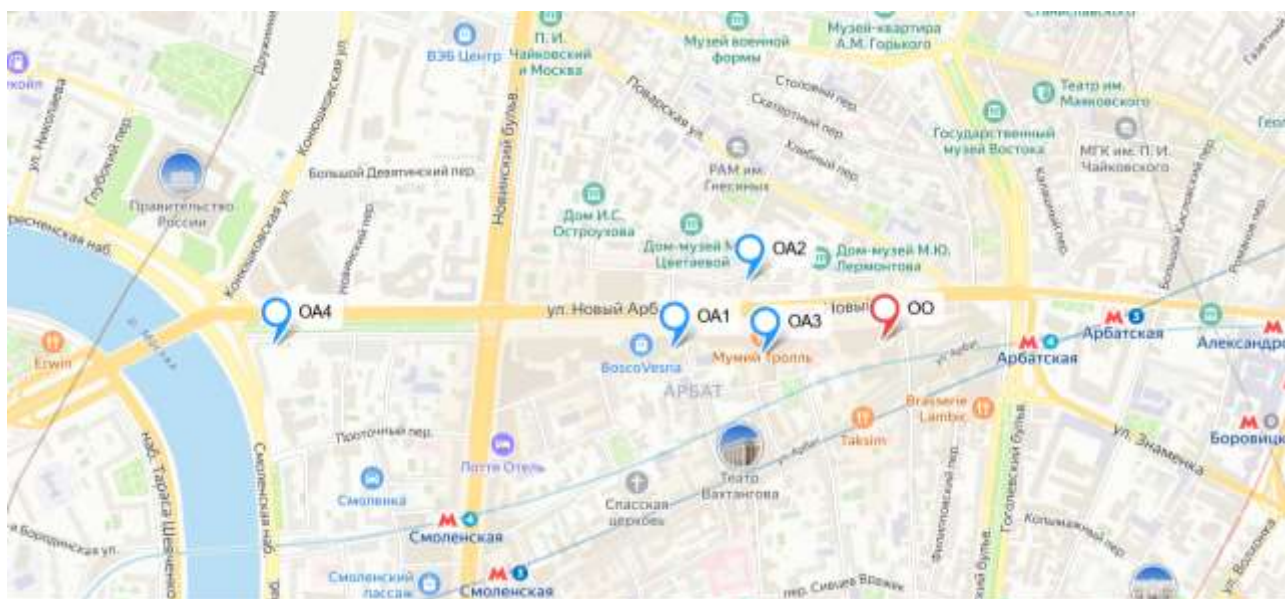


Рис. 26. Карта расположения объектов-аналогов (1-4) и Объекта оценки (ОО)<sup>54</sup>

<sup>54</sup> Источник картографической информации – Конструктор карт Яндекс, <https://yandex.ru/map-constructor/>

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги №1-№3 расположены в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, рядом друг с другом, поэтому сопоставимы по ценовой зоне. Корректировка не требуется. Для объекта-аналога 4, расположенного между Садовым кольцом и ТТК, требуется введение корректировки, значение которой определено с использованием исследования ABN Group, издание 9, 01.01.2026 г.:

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона<sup>55</sup>

| НАИМЕНОВАНИЕ                                                                                                                                                                                                                                                                     | СРЕДНЕЕ<br>ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------|------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     | ОТ                     | ДО   |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом                                                             | 1,10                | 1,05                   | 1,15 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)                             | 1,11                | 1,06                   | 1,16 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и «условным Четвертым транспортным кольцом» («условное ЧТК») <sup>56</sup>          | 1,10                | 1,05                   | 1,15 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и «условным ЧТК», к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между «условным ЧТК» и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД) <sup>56</sup> | 1,09                | 1,04                   | 1,14 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между «условным ЧТК» и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД <sup>56</sup>                           | 1,10                | 1,05                   | 1,15 |

Рис. 27. Коэффициенты для торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК), расположенных в г. Москва, относительно ценовых зон<sup>55</sup>

Корректировка для объекта-аналога №4 составит 11%.

С точки зрения локального местоположения следует проанализировать расположение объектов относительно красной линии улиц и расстояния до ближайшей станции метрополитена.

*Корректировка на удаленность от станции метро.* Корректировка на удаленность от станции метро рассчитана с использованием исследования ABN Group, издание 9, 01.01.2026 г.:

#### 4. Удаленность от метро\*

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | УДАЛЕННОСТЬ                                  | ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ                              |          |                |                 |                            |
|---------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------|----------------|-----------------|----------------------------|
|               |                                              | зона прямой видимости от метро (менее 100 м) | до 5 мин | от 5 до 10 мин | от 10 до 15 мин | в транспортной доступности |
|               | зона прямой видимости от метро (менее 100 м) | 1,00                                         | 1,18     | 1,29           | 1,39            | 1,47                       |
|               | до 5 мин                                     | 0,85                                         | 1,00     | 1,09           | 1,18            | 1,25                       |
|               | от 5 до 10 мин                               | 0,78                                         | 0,92     | 1,00           | 1,08            | 1,14                       |
|               | от 10 до 15 мин                              | 0,72                                         | 0,85     | 0,93           | 1,00            | 1,06                       |
|               | в транспортной доступности                   | 0,68                                         | 0,80     | 0,87           | 0,94            | 1,00                       |

Рис. 28. Матрица коэффициентов торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК), расположенных в г. Москва, в зависимости от расстояния до метро<sup>56</sup>

<sup>55</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 9, ABN Group, 01.01.2026 г.

<sup>56</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 9, ABN Group, 01.01.2026 г.

Объект оценки и все подобранные объекты-аналоги расположены на расстоянии 5-10 мин от станции метро<sup>57</sup>, поэтому объекты сопоставимы по рассматриваемому элементу сравнения. Корректировка не требуется.

**Корректировка на красную линию.** Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов выхода на красную линию и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку. Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на первой линии крупного торгового коридора, поэтому корректировка не требуется.

**Корректировка на тип объекта.** Оцениваемые объекты представляют собой помещения. Объекты-аналоги так же являются помещениями, поэтому внесение корректировки не требуется.

**Корректировка на площадь улучшений.** Обычно при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой удельной стоимости. Связано это со следующей закономерностью: значительная площадь объекта делает его менее привлекательным по сравнению с меньшими объектами (аналогами) с точки зрения потенциального платежеспособного покупателя (при рассмотрении объекта целиком), т.е. круг платежеспособных покупателей объекта оценки значительно сужается по сравнению со спросом на аналоги. Кроме того, как правило, большие площади торгуются по более низким ценам, что связано как с меньшей стоимостью затрат при строительстве.

Корректировка на площадь рассчитана с использование исследования ABN Group, издание 9, 01.01.2026 г., согласно которому зависимость описывается следующим графиком:

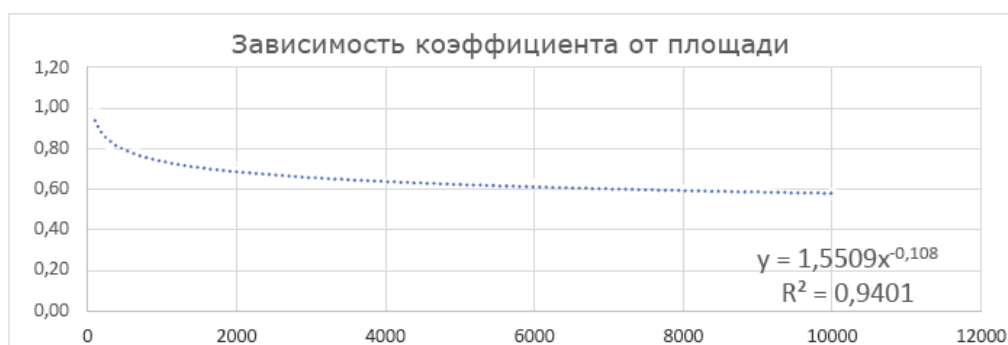


**Рис. 29. Зависимость цены предложения торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади<sup>58</sup>**

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,108} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$  – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$  – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$  – площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,108 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку.

**Таблица № 17. Корректировка на площадь**

| Показатель                | Оцениваемый объект | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|---------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Общая площадь, кв. м      | 11 777,4           | 1 698,5           | 489,6             | 8 381,9           | 740,0             |
| Величина корректировки, % | x                  | -18,87%           | -29,07%           | -3,61%            | -25,83%           |

**Корректировка на техническое состояние.** Корректировка на техническое состояние не вводилась, т. к. оцениваемый объект и все объекты-аналоги имеют преимущественно сопоставимую друг с другом стандартную отделку в хорошем состоянии.

<sup>57</sup> Принт - скрины, подтверждающие расстояние от объектов до станций метро, приведены в Приложении 2 Отчета

<sup>58</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 9, ABN Group, 01.01.2026 г.

В ходе оценки объекта недвижимости также было установлено, что незначительные части помещений объекта оценки и объектов-аналогов находятся в рабочем состоянии или требуют проведения косметического ремонта.

Принимая во внимание незначительную долю таких помещений в общей площади объекта, Оценщик не считает целесообразным вносить корректировки на состояние отделки. Данный вывод основан на следующих факторах:

1. По результатам опроса собственников помещений, в случаях необходимости проведения ремонтных работ для сохранения отношений с арендатором обычно предоставляются арендные каникулы. Это является эффективным решением с учетом текущих показателей вакантности и срока экспозиции помещений.

2. Согласно данным, полученным от профессиональных участников рынка недвижимости, при оценке торгового центра учитывается общее состояние объекта. При этом особое внимание уделяется помещениям на первых этажах, а незначительные недостатки отделки небольшой части помещений не оказывают существенно-го влияния на общую стоимость объекта.

3. В стандартных условиях сделки достаточно применения типичной скидки на уторгование, без дополнительных скидок на состояние части помещений.

Таким образом, учитывая вышеизложенные факторы, внесение дополнительной корректировки на состояние отделки помещений является избыточным.

*Корректировка на этаж расположения.* Далее анализируется этаж расположения Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов. Величина корректировки определялась в соответствии со Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, издание 9, 01.01.2026 г.

## 7. Этаж расположения

| НАИМЕНОВАНИЕ                                                                                                                                                                  | СРЕДНЕЕ<br>ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------|------|
|                                                                                                                                                                               |                     | ОТ                     | ДО   |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале         | 1,21                | 1,10                   | 1,32 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе          | 1,12                | 1,06                   | 1,18 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше | 1,09                | 1,04                   | 1,14 |

Рис. 30. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения<sup>59</sup>

Таблица № 18. Корректировка на этаж расположения

| Этаж расположения                | Площадь этажа, кв. м |                   |                   |                   |                   | Корректирующий коэффициент |
|----------------------------------|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------------|
|                                  | Оцениваемый объект   | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |                            |
| Подвал                           | 6 653,80             | 864,70            |                   | 4 295,25          |                   | 0,83                       |
| Цоколь                           | 0,00                 | 0,00              |                   | 0,00              |                   | 0,89                       |
| 1 этаж                           | 2 475,30             | 833,80            | 489,60            | 1 955,85          | 740,00            | 1,00                       |
| 2 этаж и выше                    | 2 648,30             | 0,00              |                   | 2 130,79          |                   | 0,92                       |
| Общая площадь, кв. м             | 11 777,40            | 1 698,50          | 489,60            | 8 381,90          | 740,00            | -                          |
| Общий корректирующий коэффициент | 0,88                 | 0,91              | 1,00              | 0,89              | 1,00              | -                          |
| Корректировка, %                 | -                    | -3,10%            | -11,66%           | -0,75%            | -11,66%           | -                          |

<sup>59</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 9, ABN Group, 01.01.2026 г.

**Таблица № 19. Перераспределение выявленной погрешности в площади пропорционально этажам**

| Этаж расположения    | Объект-аналог № 2      | Доля, % | Перераспределение площади пропорционально этажам |
|----------------------|------------------------|---------|--------------------------------------------------|
| Подвал               | 4 223,10 <sup>60</sup> | 51,24%  | 4 295,25                                         |
| Цоколь               | -                      | 0,00%   | 0,00                                             |
| 1 этаж               | 1 923,00               | 23,33%  | 1 955,85                                         |
| 2 этаж и выше        | 2 095,00               | 25,42%  | 2 130,79                                         |
| Общая площадь, кв. м | 8 241,10               | 100,00% | <b>8 381,90</b>                                  |
| Погрешность          | 140,80                 |         |                                                  |

*Корректировка на тип входа.* Корректировка на тип входа не вводилась, т. к. все объекты имеют отдельный вход.

*Корректировка на тип парковки.* Корректировка на тип парковки не вводилась, т. к. оцениваемый объект и все объекты-аналоги имеют вблизи городскую парковку.

*Корректировка на наиболее эффективное использование (позиционирование продавца).* Корректировка не вводилась, т. к. все объекты позиционируются как торговые помещения.

*Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).* В отношении объектов сравнения указанная информация отсутствует, предполагаются типичные рыночные условия их эксплуатации. Корректировка не требуется.

*Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.* Какие-либо другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объектов, не выявлены. Корректировка не требуется.

#### **6.1.6. Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости Объекта оценки**

Стоимость объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода ( $C_0$ ) рассчитывается как сумма средневзвешенных скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов:

$$C_0 = \sum (C_{np,i} \times N_i), \text{ где:}$$

- $C_{np,i}$  – скорректированное значение единицы сравнения (скорректированная цена) объекта-аналога,
- $N_i$  – весовой коэффициент объекта-аналога.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик применил следующую формулу, устанавливающую зависимость размера весового коэффициента от введенных корректировок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (1 - ABS) / S, \text{ где:}$$

- $K$  – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- $ABS$  – абсолютное значение (по модулю относительных корректировок) общей валовой коррекции (без учета скидки на торг) рассматриваемого объекта-аналога;
- $S$  – сумма абсолютных значений общей валовой коррекции (без учета скидки на торг) всех используемых в расчете объектов-аналогов.

При этом необходимо отметить, что согласно пп. 5 п. 9 ФСО V Оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения. В рамках настоящего Отчета Оценщик не выявил факторы, обуславливающие отказ от какого-либо из используемых объектов-аналогов и скорректированных значений единиц сравнения по ним.

Далее приведен расчет скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов и стоимости оцениваемых объектов в рамках рыночного (сравнительного) подхода.

<sup>60</sup> Сумма площадей подвала и цоколя согласно тексту объявления. По техническим планам, представленным в объявлении, площади на цокольном этаже отсутствуют, имеются площади в «подвале» и «подвале 1». Вероятно, продавец ввел такую терминологию для облегчения восприятия, что помещения расположены на разных уровнях. Общепринято, что цокольные этажи имеют окна, наличие которых учитывает корректирующий коэффициент на цоколь. Согласно визуальным материалам у здания, в котором расположен рассматриваемый объект-аналог цокольный этаж (полуподвальный с окнами) отсутствует. Таким образом, корректирующий коэффициент целесообразно принимать для подвального этажа для суммы площадей согласно объявлению цокольного и подвального этажей.

**Таблица № 20. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки с применением рыночного (сравнительного) подхода**

| Элемент сравнения                                                         | Объект оценки                                               | Объект-аналог № 1                                                            | Объект-аналог № 2                                           | Объект-аналог № 3                                                                     | Объект-аналог № 4                                           |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Скорректированная по последовательным элементам цена                      | -                                                           | 412 284                                                                      | 477 397                                                     | 256 546                                                                               | 416 930                                                     |
| <b>Корректировка на ценовую зону</b>                                      |                                                             |                                                                              |                                                             |                                                                                       |                                                             |
| Ценовая зона                                                              | Зона между Бульварным и Садовым кольцом                     | Зона между Бульварным и Садовым кольцом                                      | Зона между Бульварным и Садовым кольцом                     | Зона между Бульварным и Садовым кольцом                                               | Зона между Садовым кольцом и ТТК                            |
| Корректировка                                                             | x                                                           | 0,00%                                                                        | 0,00%                                                       | 0,00%                                                                                 | 11,00%                                                      |
| <b>Корректировка на расстояние до метро</b>                               |                                                             |                                                                              |                                                             |                                                                                       |                                                             |
| Расстояние до ст. метро, мин. пешком                                      | 6                                                           | 9                                                                            | 8                                                           | 8                                                                                     | 6                                                           |
| Корректировка                                                             | x                                                           | 0,00%                                                                        | 0,00%                                                       | 0,00%                                                                                 | 0,00%                                                       |
| <b>Корректировка на локальное местоположение</b>                          |                                                             |                                                                              |                                                             |                                                                                       |                                                             |
| Локальное расположение                                                    | Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор) | Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор)                  | Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор) | Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор)                           | Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор) |
| Корректировка                                                             | x                                                           | 0,00%                                                                        | 0,00%                                                       | 0,00%                                                                                 | 0,00%                                                       |
| <b>Корректировка на тип объекта</b>                                       |                                                             |                                                                              |                                                             |                                                                                       |                                                             |
| Тип объекта                                                               | Помещение                                                   | Помещение                                                                    | Помещение                                                   | Помещение                                                                             | Помещение                                                   |
| Корректировка                                                             | x                                                           | 0,00%                                                                        | 0,00%                                                       | 0,00%                                                                                 | 0,00%                                                       |
| <b>Корректировка на площадь</b>                                           |                                                             |                                                                              |                                                             |                                                                                       |                                                             |
| Общая площадь, кв. м                                                      | 11 777,4                                                    | 1 698,5                                                                      | 489,6                                                       | 8 381,9                                                                               | 740,0                                                       |
| Корректировка                                                             | x                                                           | -18,87%                                                                      | -29,07%                                                     | -3,61%                                                                                | -25,83%                                                     |
| <b>Корректировка на техническое состояние</b>                             |                                                             |                                                                              |                                                             |                                                                                       |                                                             |
| Техническое состояние помещений                                           | Хорошее, стандартная отделка                                | Хорошее, стандартная отделка                                                 | Хорошее, стандартная отделка                                | Хорошее, стандартная отделка                                                          | Хорошее, стандартная отделка                                |
| Корректировка                                                             | x                                                           | 0,00%                                                                        | 0,00%                                                       | 0,00%                                                                                 | 0,00%                                                       |
| <b>Корректировка на этаж расположения</b>                                 |                                                             |                                                                              |                                                             |                                                                                       |                                                             |
| Этаж расположения                                                         | Подвал, 1, 2                                                | 1 этаж - 833,8 кв.м, верхний подвал - 425,3 кв.м, нижний подвал - 439,4 кв.м | 1                                                           | подвал 1 611,5 кв.м., цоколь 2 611,6 кв.м., 1-й этаж 1 923 кв.м., 2-й этаж 2 095 кв.м | 1                                                           |
| Корректировка                                                             | x                                                           | -3,10%                                                                       | -11,66%                                                     | -0,75%                                                                                | -11,66%                                                     |
| <b>Корректировка на тип входа</b>                                         |                                                             |                                                                              |                                                             |                                                                                       |                                                             |
| Тип входа                                                                 | Отдельный вход с улицы                                      | Отдельный вход с улицы                                                       | Отдельный вход с улицы                                      | Отдельный вход с улицы                                                                | Отдельный вход с улицы                                      |
| Корректировка                                                             | x                                                           | 0,00%                                                                        | 0,00%                                                       | 0,00%                                                                                 | 0,00%                                                       |
| <b>Корректировка на парковку</b>                                          |                                                             |                                                                              |                                                             |                                                                                       |                                                             |
| Условия парковки                                                          | Городская парковка                                          | Городская парковка                                                           | Городская парковка                                          | Городская парковка                                                                    | Городская парковка                                          |
| Корректировка                                                             | x                                                           | 0,00%                                                                        | 0,00%                                                       | 0,00%                                                                                 | 0,00%                                                       |
| <b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>             |                                                             |                                                                              |                                                             |                                                                                       |                                                             |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)            | Торговый центр                                              | Торговый центр                                                               | Торговый центр                                              | Торговый центр                                                                        | Торговый центр                                              |
| Корректировка                                                             | x                                                           | 0,00%                                                                        | 0,00%                                                       | 0,00%                                                                                 | 0,00%                                                       |
| <i>Итоговый корректирующий коэффициент по второй группе корректировок</i> | x                                                           | 0,79                                                                         | 0,63                                                        | 0,96                                                                                  | 0,73                                                        |

| Элемент сравнения                                                                                      | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Скорректированная цена, руб./кв. м с НДС                                                               | x             | 324 110,9         | 299 128,1         | 245 434,9         | 303 206,1         |
| Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %                                  | x             | 21,97%            | 40,73%            | 4,36%             | 48,50%            |
| 1 - абсолют. вал. коррекция                                                                            | x             | 78,03%            | 59,27%            | 95,64%            | 51,50%            |
| Коэффициент вариации                                                                                   | x             | 11%               |                   |                   |                   |
| Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости                         | x             | 32%               |                   |                   |                   |
| Весовой коэффициент                                                                                    | 100%          | 27%               | 21%               | 34%               | 18%               |
| Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта | 288 666       | 88 910            | 62 328            | 82 526            | 54 902            |
| Итоговая скорректированная цена, руб./кв. м без НДС                                                    | 236 611       |                   |                   |                   |                   |
| Стоимость Объекта оценки рыночным (сравнительным) подходом, руб. без НДС                               | 2 786 666 557 |                   |                   |                   |                   |

## 6.2. Затратный подход (отказ от использования)

В соответствии с п. 24 ФСО V затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Согласно п. 25 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

На основании п. B8, B9 IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения). С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

*Затратный подход не отражает рыночных тенденций, а также не учитывает в полной мере местоположение объекта. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). На основании вышеизложенного, учитывая развитость рынка и возможность применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов Оценщик в рамках настоящей работы отказался от применения при оценке затратного подхода.*

## 6.3. Доходный подход

Согласно п. 11 ФСО V доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды.

На основании п. 12 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Согласно IFRS 13 (Приложение А) доходный подход - методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм.

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

*К оценке Объекта оценки применен доходный подход, т. к. существует возможность определить компоненты доходов и расходов от эксплуатации оцениваемых объектов, оценить риск вложений инвестиций в них.*

### **6.3.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода**

Согласно п. 13 ФСО V в рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании *метода прямой капитализации* осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации (п. 14 ФСО V). Метод прямой капитализации применим в случае, если объект оценки стабильно генерирует типичные доходы и не выявлены факторы, существенно влияющие на величину денежного потока в будущем. Расчетная формула для оценки стоимости объекта данным методом:

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

- I – доход за один период;
- R- ставка капитализации;
- V- стоимость объекта по доходному подходу.

В *методе дисконтированных денежных потоков* будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском (п. 15 ФСО V).

Согласно п. B10, B11 IFRS 13 доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм. К данным методам оценки относятся, например, следующие:

(а) методы, основанные на расчете приведенной стоимости<sup>61</sup>;

(b) модели определения цены опциона, такие как формула Блэка - Шоулза - Мертона или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона;

(с) многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Согласно п. B13 IFRS 13 приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - инструмент, используемый для того, чтобы привести будущие суммы (например, денежные потоки или стоимостные величины) к текущей величине, используя некоторую ставку дисконтирования. Оценка справедливой стоимости актива или обязательства с использованием расчета приведенной стоимости предполагает установление всех следующих элементов с позиций участников рынка на дату оценки:

(а) расчетной оценки будущих денежных потоков в отношении оцениваемого актива или обязательства;

(b) ожиданий в отношении возможных колебаний величины и времени возникновения денежных потоков, отражающих присущую денежным потокам неопределенность;

(с) временной стоимости денег, представленной ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или дюрация которых совпадают с периодом, охватываемым денежными потоками, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая процентная ставка);

<sup>61</sup> Методы расчета приведенной стоимости отличаются способом включения в расчет элементов, описанных ниже

(d) цены за согласие мириться с неопределенностью, присущей денежным потокам (то есть премия за риск);

(е) других факторов, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;

(f) в отношении обязательства - связанного с ним риска невыполнения, включая собственный кредитный риск организации (то есть лица, обязанного погасить долг).

Метод дисконтированных денежных потоков предполагает представление доходов, расходов и факторов дисконтирования в явном виде для каждого года использования объекта. Основная расчётная формула для оценки стоимости объекта этим методом выглядит следующим образом:

$$V = - \sum_{q=1}^r \frac{E_q}{(1+Y_q)^q} + \sum_{q=1}^k \frac{I_q}{(1+Y_q)^q} + \frac{V_k}{(1+Y_q)^k}, \text{ где:}$$

- V- стоимость объекта по доходному подходу;
- k-прогнозный период (лет);
- r- период создания или преобразования оцениваемого объекта<sup>62</sup>;
- E<sub>q</sub>- затраты q-го периода, связанные с созданием или преобразованием оцениваемого объекта;
- I<sub>q</sub>-прогнозируемые денежные потоки;
- V<sub>k</sub>- постпрогнозная (терминальная, остаточная) стоимость (ожидаемая величина стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода);
- Y<sub>q</sub>- норма прибыли q-го года, используемая для дисконтирования дохода этого года в текущую стоимость (ставка дисконтирования).

Основные этапы применения метода дисконтирования денежных потоков (согласно п. 16 ФСО V):

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

**В рамках настоящей оценки Оценщик исходил из того, что на оцениваемое имущество заключен долгосрочный договор аренды с фиксированными на длительный период арендными платежами. Таким образом, Объект оценки стабильно генерирует доходы.**

**Исходя из этого наиболее подходящим методом в данном случае является метод дисконтирования денежных потоков (метод, основанный на расчете приведенной стоимости). Определение стоимости методом дисконтирования денежных потоков основано на предположении, что потенциальный инвестор не заплатит за оцениваемое имущество большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого имущества, а собственник не продаст свое имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Данный метод оценки считается наиболее приемлемым с учетом инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете покупает не набор активов, а поток будущих доходов, позволяющий окупить ему вложенные средства. То есть результат, получаемый по данному методу, соответствует базовому критерию**

<sup>62</sup> Период создания или преобразования оцениваемого объекта не требуется учитывать для функционирующих объектов в условиях типичной эксплуатации

рию определения справедливой стоимости, а именно отражает цену, которая была бы получена при продаже объектов.

### 6.3.2. Определение продолжительности прогнозного периода

Так как все далее проводимые расчеты основаны на прогнозных данных, то важно определить длительность прогнозного периода. Ожидаемый предстоящий срок деятельности, как правило, делится на два периода: прогнозный и постпрогнозный. В качестве прогнозного берется период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечный поток доходов).

Согласно п. 18 ФСО V при выборе прогнозного периода учитываются:

- 1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- 2) период, на который доступна информация для составления прогноза;
- 3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

Определить длительность прогнозного периода Оценщик может исходя из следующих соображений:

- прогнозный период должен быть таким, что за его пределами рыночное положение стабилизируется, и потоки денежных средств становятся стабильными;
- период соответствует целям оценки или полученным от Заказчика данным;
- более длительный период не обеспечен достоверным прогнозом;
- более короткий период не позволяет увидеть тенденции развития;
- период соответствует циклическим колебаниям, характерным для данной отрасли.

Необходимо понимать, что применяемая техника расчетов подразумевает стабилизацию изменения потока к концу прогнозного периода. Если прогноз доходов показывает, что деятельность не характеризуется стабильными темпами изменения потока (прибыли) в конце прогнозного периода, его длительность должна быть увеличена.

В странах Западной Европы прогнозный период для определения доходов, как правило, принимается равным 10 годам, так как экономика западных стран характеризуется достаточно высокой стабильностью. В условиях российской экономики прогнозный период целесообразно принимать длительностью 3-5 лет.

*Исходя из имеющихся данных, выбран прогнозный период, равный 4,86<sup>63</sup> года (исходя из даты оценки – 20 февраля 2026 г.). Последний год прогнозного периода – 2030 г. Оценщик производит расчеты из предположения о сохранении долгосрочных договоров в прогнозном периоде, по которым арендодатель получает доход.*

*При этом срок действия Договора аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г. составляет 20 лет с даты подписания сторонами Акта приема-передачи Помещений (подписан 20 мая 2019 г.), то есть до 2039 года. Настоящая оценка производится исходя из допущения, что Договор аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г. будет действительным в течение всего срока долгосрочной аренды и его существенные условия не будут изменены. Учитывая, что заключенный договор аренды имеет условия, соответствующие рыночным данным, его продление по истечении срока действия так же возможно на рыночных условиях или возможно заключение договора аренды с новым арендодателем на рыночных условиях, исходя из экономически целесообразного и наиболее эффективного использования объекта недвижимости. Таким образом Оценщик допускает, что в постпрогнозном периоде будет действовать аналогичный договор аренды (продлен текущий или заключен новый).*

### 6.3.3. Расчет доходов в составе денежного потока

С учетом особенностей Объекта оценки денежный поток представляет собой разницу между доходами и расходами, выраженными в рублях РФ. В рамках настоящего Отчета осуществляется расчет номинального денежного потока.

---

<sup>63</sup> 0,78 года – доля года с даты оценки по 31 декабря 2025 г.

Согласно п. 19 ФСО V при расчет денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- 1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- 2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка (представлены в п. 4.3 Отчета);
- 3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Источником формирования доходов для оцениваемого имущества является арендная плата за помещения. К расчету принимаются фиксированные значения арендной платы согласно Договору аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г. в соответствии с Уведомлением об индексации № ИСХ-200/26 от 29 января 2026 г. Постоянная арендная плата, начиная с 01.01.2025 года, составляет 26 456 697,50 руб. без НДС в месяц.

**Таблица № 21. Размер арендной платы (постоянной части) по состоянию на дату оценки**

| Период                                        | Показатель по состоянию на дату оценки |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------|
| Арендная плата, руб./мес. без НДС             | 27 935 626,89                          |
| Арендная плата за помещения, руб./год без НДС | 335 227 522,72                         |

Таким образом, по состоянию на дату оценки контрактная арендная ставка за 1 кв. м в год без НДС составит 335 227 522,72 руб. / 11 777,40 кв. м = 28 463,63 руб.

В соответствии с условиями Договора аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г. арендная ставка подлежит увеличению один раз в год на индекс ИПЦ. Базовая арендная в прогнозном периоде составит:

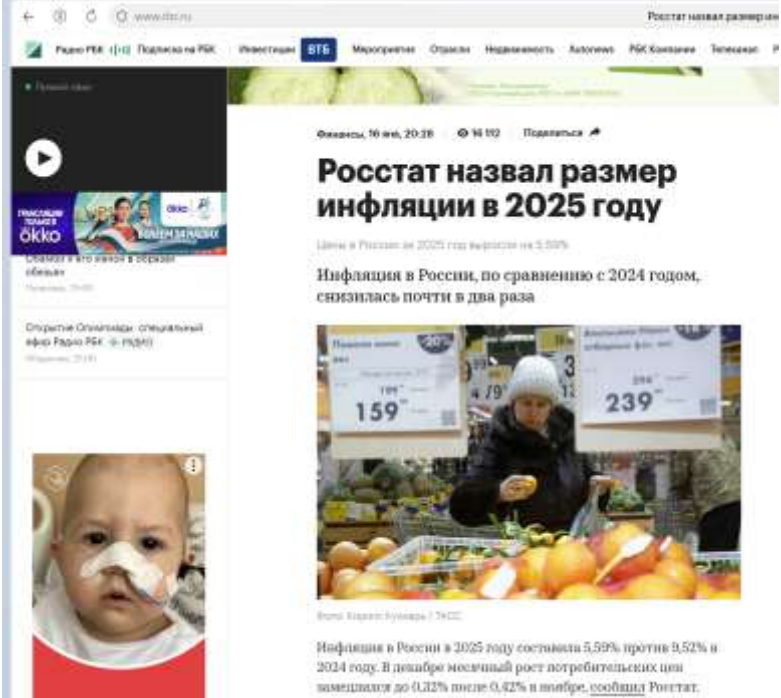
**Таблица № 22. Размер арендной платы (постоянной части) за период**

| Показатель                                    | 2026           | с даты оценки до 31.12.2026 | 2027           | 2028           | 2029           | 2030           | Постпрогнозный период |
|-----------------------------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------|
| Темп роста                                    |                | -                           | 4,65%          | 4,05%          | 4,00%          | 4,00%          | 4,00%                 |
| Арендная плата за помещения, руб./год без НДС | 335 227 522,72 | 289 599 332,13              | 350 815 602,53 | 365 023 634,43 | 379 624 579,81 | 394 809 563,00 | 410 601 945,52        |

Согласно п. 5.2.1 Договора аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г. каждые 12 месяцев с даты подписания сторонами Акта приема-передачи размер базовой арендной платы увеличивается на величину усредненного индекса потребительских цен на потребительские товары и услуги за 12 месяцев, предшествующих месяцу, с которого производится увеличение базовой арендной платы, но не чаще чем один раз в год. Данный темп индексации соответствует прогнозным темпам экономического роста страны, в которой используется Объект оценки.

**Таблица № 23. Индекс ИПЦ**

| Показатель                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2025 | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  | ПП    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов (дата публикации 26 сентября 2025 г.), <a href="https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognost_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2026_god_i_na_planovyy_period_2027_i_2028_godov.html">https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognost_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2026_god_i_na_planovyy_period_2027_i_2028_godov.html</a> |      | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 4,00% |

| Показатель                                                                                                                                                                                                                                 | 2025           | 2026           | 2027           | 2028           | 2029                                 | 2030  | ПП    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------------------|-------|-------|
| <b>Таблица. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации</b>                                                                                                                                        |                |                |                |                |                                      |       |       |
|                                                                                                                                                                                                                                            | 2024           | 2025           | 2026           | 2027           | 2028                                 |       |       |
| <b>Цена на нефть марки «Брент» (мировая), долл. США за баррель</b>                                                                                                                                                                         |                |                |                |                |                                      |       |       |
| базовый                                                                                                                                                                                                                                    |                | 70,0           | 70,0           | 70,0           | 72,0                                 |       |       |
| консервативный                                                                                                                                                                                                                             | 80,8           | 70,0           | 55,0           | 57,3           | 60,2                                 |       |       |
| <b>Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США</b>                                                                                                                                                                                       |                |                |                |                |                                      |       |       |
| базовый                                                                                                                                                                                                                                    |                | 86,1           | 92,2           | 95,8           | 100,1                                |       |       |
| консервативный                                                                                                                                                                                                                             | 92,4           | 86,1           | 94,8           | 99,3           | 104,2                                |       |       |
| <b>Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю</b>                                                                                                                                                                             |                |                |                |                |                                      |       |       |
| базовый                                                                                                                                                                                                                                    |                | 6,8            | 4,0            | 4,0            | 4,0                                  |       |       |
| консервативный                                                                                                                                                                                                                             | 9,5            | 6,8            | 4,0            | 4,0            | 4,0                                  |       |       |
| <b>Валовой внутренний продукт, %</b>                                                                                                                                                                                                       |                |                |                |                |                                      |       |       |
| базовый                                                                                                                                                                                                                                    |                | 1,0            | 1,3            | 2,8            | 2,5                                  |       |       |
| консервативный                                                                                                                                                                                                                             | 4,3            | 1,0            | 0,8            | 1,5            | 1,9                                  |       |       |
| Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: февраль 2026 г. ( <a href="https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/">https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/</a> )                                                            |                | 5,30%          | 4,10%          | 4,00%          | 4,00%                                | 4,00% | 4,00% |
| <b>Макроэкономический опрос Банка России</b>                                                                                                                                                                                               |                |                |                |                |                                      |       |       |
| <b>Результаты опроса: февраль 2026 года<sup>1</sup></b>                                                                                                                                                                                    |                |                |                |                |                                      |       |       |
|                                                                                                                                                                                                                                            | 2021<br>(факт) | 2022<br>(факт) | 2023<br>(факт) | 2024<br>(факт) | 2025<br>(факт / оценка) <sup>2</sup> | 2026  | 2027  |
| ИПЦ<br>(в % ден. к ден. пред. год)                                                                                                                                                                                                         | 8,4            | 11,9           | 7,4            | 9,5            | 5,6                                  | 5,3   | 4,1   |
| ИПЦ<br>(% к пред. году, в среднем за год)                                                                                                                                                                                                  | 6,7            | 13,8           | 5,9            | 8,4            | 8,7                                  | 5,6   | 4,4   |
| Ключевая ставка<br>(в % годовых, в среднем за год, с учетом выходов дней)                                                                                                                                                                  | 5,7            | 10,6           | 9,9            | 17,5           | 19,2                                 | 14,1  | 10,4  |
| ВВП<br>(%, г/г)                                                                                                                                                                                                                            | 5,9            | -1,4           | 4,1            | 4,3            | 0,9                                  | 1,1   | 1,7   |
| Росстат назвал размер инфляции в 2025 году<br>Цены в России за 2025 год выросли на 5,59%, 16 января 2026 г., <a href="https://www.rbc.ru/rbcfreenews/696a72839a7947f46b0d9367">https://www.rbc.ru/rbcfreenews/696a72839a7947f46b0d9367</a> |                | 5,59%          |                |                |                                      |       |       |
|                                                                                                                                                        |                |                |                |                |                                      |       |       |
| Инфляция, принимаемая к расчету                                                                                                                                                                                                            | 5,59%          | 4,65%          | 4,05%          | 4,00%          | 4,00%                                | 4,00% | 4,00% |

Так как прогноз ИПЦ опубликован до 2028 г., для дальнейшего прогнозирования доходов используется значение, последнего опубликованного индекса ИПЦ 4,00%.

Сопоставление прогнозных величин доходов с ретроспективными показателями не проводится, т.к. динамика их изменения обусловлена фиксированными условиями долгосрочного договора в части индексации. Анализ темпа индексации приведен ниже.

Сопоставление прогнозных величин доходов с ретроспективными показателями не проводится, т.к. динамика их изменения обусловлена фиксированными условиями долгосрочного договора в части индексации. Анализ темпа индексации приведен ниже.

При прогнозировании арендной платы оценщик исходит из предпосылки, что размер индексации будет соответствовать условиям рассмотренных договоров, то есть на уровень ИПЦ. Следует отметить, что принимаемый к прогнозу темп роста соответствует среднерыночному показателю темпа роста, характерного для данного сегмента (см. п. 4.3 Отчета и ниже).

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025.  
ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ  
ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.  
ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

**Значение ожидаемого среднегодового роста (падения)  
удельных цен (арендных ставок) в следующем году и  
границы интервалов по категориям городов**

Таблица 69. Значение «Ожидаемый рост (падение)  
удельных цен (арендных ставок) в следующем году».  
Данные по Москве и границы расширенных интервалов.  
Респонденты - эксперты-оценщики и судебные эксперты.

| Класс объектов                                        | Среднее<br>значение | Расширенный<br>интервал |      |
|-------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|------|
| <b>Удельная цена</b>                                  |                     |                         |      |
| 1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и<br>помещения в них | 2,6%                | -1,4%                   | 6,5% |
| 2. Стрит-ритейл                                       | 3,3%                | -1,1%                   | 7,8% |
| 3. Торговые площади                                   | 3,2%                | -1,3%                   | 7,6% |
| <b>Удельная арендная ставка</b>                       |                     |                         |      |
| 1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и<br>помещения в них | 3,4%                | -1,2%                   | 7,9% |
| 2. Стрит-ритейл                                       | 3,2%                | -1,3%                   | 7,8% |
| 3. Торговые площади                                   | 3,2%                | -1,3%                   | 7,8% |

Рис. 31. Информация о темпе роста<sup>64</sup>

Для анализа условий аренды Объекта оценки были рассмотрены наиболее сопоставимые предложения торговых объектов, представленные на открытом рынке.

<sup>64</sup> «Справочник оценщика и судебного эксперта 2025. Торговая недвижимость.. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2025 г.)

**Таблица № 24. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах торгового назначения (аренда)<sup>65</sup>**

| № п/п | Местоположение                                 | Ценовая зона                            | Общая площадь, кв. м | Этаж расположения | Точная ссылка                                                                                                                                                                                                         | Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС | НДС     | Коммунальные платежи |
|-------|------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------|----------------------|
| 1     | Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, 16    | Зона между Бульварным и Садовым кольцом | 223                  | 1                 | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/326329317/?mlSearchSessionGuid=8ac3ba4f62a4d77ffdd450b1b3d9f373">https://www.cian.ru/rent/commercial/326329317/?mlSearchSessionGuid=8ac3ba4f62a4d77ffdd450b1b3d9f373</a> | 48 431                                  | Включен | Не включены          |
| 2     | Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, 27    | Зона между Садовым кольцом и ТТК        | 870                  | 1                 | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/327187862/?mlSearchSessionGuid=8ac3ba4f62a4d77ffdd450b1b3d9f373">https://www.cian.ru/rent/commercial/327187862/?mlSearchSessionGuid=8ac3ba4f62a4d77ffdd450b1b3d9f373</a> | 36 000                                  | Включен | Не включены          |
| 3     | Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, 5     | Зона между Бульварным и Садовым кольцом | 718,3                | 1                 | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/323139747/?mlSearchSessionGuid=8ac3ba4f62a4d77ffdd450b1b3d9f373">https://www.cian.ru/rent/commercial/323139747/?mlSearchSessionGuid=8ac3ba4f62a4d77ffdd450b1b3d9f373</a> | 58 472                                  | Включен | Не включены          |
| 4     | Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, 31/12 | Зона между Садовым кольцом и ТТК        | 723                  | 1                 | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/320927855/?mlSearchSessionGuid=8ac3ba4f62a4d77ffdd450b1b3d9f373">https://www.cian.ru/rent/commercial/320927855/?mlSearchSessionGuid=8ac3ba4f62a4d77ffdd450b1b3d9f373</a> | 29 876                                  | Включен | Не включены          |

Диапазон рыночных арендных ставок составляет 29 876 - 58 472 руб./кв. м/год. с учетом НДС, но среднерыночная ставка предусматривает скидку на торг, НДС, а также выявленные аналоги имеют другие отличия по ценообразующим факторам. Поэтому для корректного сопоставления контрактной арендной ставки<sup>66</sup> Оценщиком определена среднерыночная арендная ставка с учетом основных корректировок по состоянию на дату оценки. Величина корректировок определялась в соответствии с корректирующими коэффициентами согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, издание 9, 01.01.2026 г. (см. Раздел 4.4. данного Отчета).

<sup>65</sup> Оценщик производил интервьюирование контактных лиц, указанных в объявлениях. В случае несоответствия данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

<sup>66</sup> Информация предоставлена Заказчиком

**Таблица № 25. Расчет диапазона арендной ставки с учетом корректировок**

| № п/п | Ценовая зона                            | Общая площадь, кв. м | Этаж расположения | Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС | Корректировка на уторгование, % | Корректировка на ценовую зону, % | Корректировка на этаж расположения, % | Итоговый корректирующий коэффициент | Арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС без КУ |
|-------|-----------------------------------------|----------------------|-------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 1     | Зона между Бульварным и Садовым кольцом | 223                  | 1                 | 48 431                                  | -5,75%                          | 0%                               | -11,66%                               | 0,83                                | 33 053                                           |
| 2     | Зона между Садовым кольцом и ТТК        | 870                  | 1                 | 36 000                                  | -5,75%                          | 11,00%                           | -11,66%                               | 0,92                                | 27 272                                           |
| 3     | Зона между Бульварным и Садовым кольцом | 718,3                | 1                 | 58 472                                  | -5,75%                          | 0%                               | -11,66%                               | 0,83                                | 39 906                                           |
| 4     | Зона между Садовым кольцом и ТТК        | 723                  | 1                 | 29 876                                  | -5,75%                          | 11,00%                           | -11,66%                               | 0,92                                | 22 632                                           |

Расчет диапазона рыночных арендных ставок проведен с учетом корректировок (по аналогии с внесением корректировок в Разделе 6.1. данного Отчета).

Факторы, влияющие на минимальную или максимальную величину **скидки на уторгование**, не выявлены, Оценщик счел целесообразным принять среднее значение скидки на торг в размере 5,75%.

Учитывая, что **местоположение** является существенным ценообразующим фактором, то Оценщик для сравнения выявленных предложений при необходимости вводит корректировку в зависимости от зоны расположения (на ценовую зону). Так, если объект расположен в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, то ему присваивается коэффициент 1,11. Если объект расположен в зоне между Садовым кольцом и ТТК (фактически приближен к внешней границе Садового кольца), то ему присваивается минимальное значение диапазона – 1,05. Описание определения размера корректировки и подтверждающий скрин находится в разделах 4.4. и 6.1. данного Отчета.

Также рассматривается **расположение объектов относительно красной линии**. Все объекты расположены на первой линии крупной магистральной улицы в торговом коридоре.

Далее представлено расположение объектов-аналогов и Объекта оценки на карте г. Москвы.

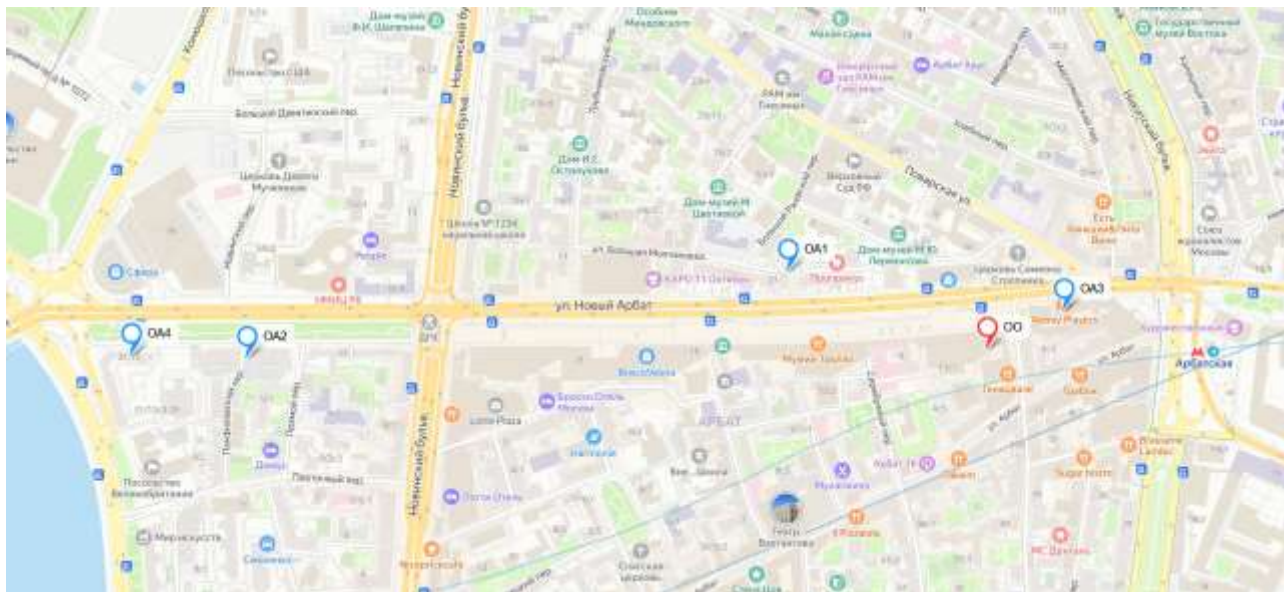


**Рис. 32. Карта расположения объектов - аналогов и Объекта оценки**

Далее анализируется **этаж расположения** Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов. Корректировка вводится по аналогии с внесением корректировок в Разделе 6.1. данного Отчета.

Диапазон рыночных арендных ставок с учетом корректировок по основным ценообразующим факторам и без учета НДС составляет 22 632 - 39 906 руб./кв. м/год. Среднее значение по полученной выборке составляет 30 716 руб./кв. м/год, что отличается от контрактной ставки на  $\approx 7\%$ , в то время как допустимое расхождение может быть в пределах  $14,7\%$ <sup>67</sup> (подробнее см. Раздел 7 Отчета).

В результате проведенного анализа представленных в открытом доступе предложений Оценщик заключил, что арендная ставка по заключенному долгосрочному договору аренды (см. Приложение 3 Отчета), и принимаемая в дальнейшем к расчету, соответствует рыночным данным.

#### **6.3.4. Расчет расходов в составе денежного потока**

Согласно п. 5.1 Договора аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г. арендная плата состоит из базовой арендной платы и переменной арендной платы. Согласно п. 5.4 переменная арендная плата включает плату за коммунальные услуги. Под коммунальными услугами понимаются услуги, связанные со снабжением помещений электроэнергией, теплоснабжением, водоотведением, водоснабжением и иные услуги, в том числе услуги, предоставляемые ГБУ ЭВАЖД<sup>68</sup>, необходимые для эксплуатации помещений.

<sup>67</sup> Неопределенность величины стоимости при доходном подходе для активного рынка

<sup>68</sup> Государственное бюджетное учреждение города Москвы по эксплуатации высотных административных и жилых домов

Согласно п. 3.2 Договора аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г. арендатор обязуется:

- поддерживать помещения, инженерно-технические коммуникации, охранные и иные системы в помещениях в надлежащем и безаварийном состоянии, обеспечивать их сохранность;
- устранять своими силами и за свой счет все аварии и их последствия, произошедшие в арендуемых помещениях;
- проводить за свой счет текущий ремонт помещений в целях поддержания помещений в удовлетворительном состоянии. В случае необходимости арендатор имеет право своими силами и за свой счет производить в арендуемых помещениях ремонтные работы капитального характера.

Учитывая условия Договора аренды и пояснения Заказчика в письме-представлении (см. Приложение 3 Отчета), величина эксплуатационных расходов, оплачиваемых правообладателем, составляет 0 руб.

***Таким образом, Арендатор компенсирует коммунальные платежи и эксплуатационные расходы (или несёт их самостоятельно, что не требует оплаты правообладателем), а налоговые и земельные платежи, а также расходы на страхование, в полном объеме оплачиваются собственником.***

*По данным правообладателя информация о фактических расходах за ретроспективный период относится к информации ограниченного доступа (конфиденциальной информации), в связи с этим не предоставляется на Оценщику. Таким образом, провести сопоставление фактических расходов с расчетными, представленными далее, не представляется возможным.*

#### Налог на имущество и платежи за земельные участки

Согласно п. 1 ст. 378.2 Налогового кодекса РФ (часть вторая) при исчислении налога на имущество организаций налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения:

- 1) административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;
- 2) нежилые помещения, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;
- 3) объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не относящиеся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;
- 4) жилые помещения, гаражи, машино-места, объекты незавершенного строительства, а также жилые строения, садовые дома, хозяйственные строения или сооружения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства.

Согласно ст. 2 Закона г. Москвы от 5 ноября 2003 г. N 64 «О налоге на имущество организаций» (с изменениями от 05.06.2024 г.):

## Статья 2. Налоговые ставки

1. Налоговая ставка устанавливается в размере 2,2 процента, если иное не предусмотрено настоящей статьей.

2. Налоговая ставка в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как их кадастровая стоимость, за исключением объектов недвижимого имущества, указанных в части 4 настоящей статьи, устанавливается в следующих размерах:

- 1) 0,9 процента - в 2014 году;
- 2) 1,2 процента - в 2015 году;
- 3) 1,3 процента - в 2016 году;
- 4) 1,4 процента - в 2017 году;
- 5) 1,5 процента - в 2018 году;
- 6) 1,6 процента - в 2019 году;
- 7) 1,7 процента - в 2020 году;
- 8) 1,8 процента - в 2021 году;
- 9) 1,9 процента - в 2022 году;
- 10) 2,0 процента - в 2023 году и последующие налоговые периоды.

Абзац отменен с 1 января 2015 года.

3. Утратила силу с 1 января 2023 года.

### Рис. 33. Налоговая ставка в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как их кадастровая стоимость<sup>69</sup>

Таким образом, в отношении оцениваемых помещений налог на имущество определяется на основании кадастровой стоимости по соответствующей году налоговой ставке.

Таблица № 26. Расчет налога на имущество в 2024 г.

| Наименование                          | Нежилое помещение общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: 119019 Москва, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1, пом. II. Кадастровый номер 77:01:0001046:1528 | Нежилое помещение общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2551 | Нежилое помещение общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2906 | Нежилое помещение общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2897 |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Адрес                                 | Москва, Арбат, ул. Новый Арбат, д. 11, строен. 1, пом. II                                                                                                                       | Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, ул Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2                                        |                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                         |
| Кадастровый номер                     | 77:01:0001046:1528                                                                                                                                                              | 77:01:0001046:2551                                                                                                                                      | 77:01:0001046:2906                                                                                                                                  | 77:01:0001046:2897                                                                                                                                      |
| Кадастровая стоимость, руб.           | 356 452 408,47                                                                                                                                                                  | 1 186 438 839,59                                                                                                                                        | 446 444 291,19                                                                                                                                      | 869 105 454,35                                                                                                                                          |
| Налоговая ставка, %                   | 2,00%                                                                                                                                                                           | 2,00%                                                                                                                                                   | 2,00%                                                                                                                                               | 2,00%                                                                                                                                                   |
| Налог на имущество, руб.              | 7 129 048                                                                                                                                                                       | 23 728 777                                                                                                                                              | 8 928 886                                                                                                                                           | 17 382 109                                                                                                                                              |
| <b>Итого налог на имущество, руб.</b> | <b>57 168 820</b>                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                         |

Согласно Заданию на оценку учитывается право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на оцениваемые нежилые помещения. Доля

<sup>69</sup> Закон города Москвы от 05.11.2003 № 64 «О налоге на имущество организаций» (ред. от 05.06.2024), <https://www.mos.ru/depr/documents/normativno-pravovye-akty-goroda-moskvy/view/160039220/>

в праве 0,2594. Основанием права является Соглашение о вступлении №М-01-055769 от 02.12.2020 г. в Договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 06.10.2020 г.

Согласно действующему законодательству о землепользовании в г. Москве арендная плата за земельные участки исчисляется от кадастровой стоимости. В соответствии с Соглашением о вступлении № М-01-055769 от 02.12.2020 г. в Договор аренды земельных участков со множественностью лиц на стороне арендатора № М-01-055769 от 06.10.2020 г. ставка арендной платы устанавливается в размере 1,5% от кадастровой стоимости.

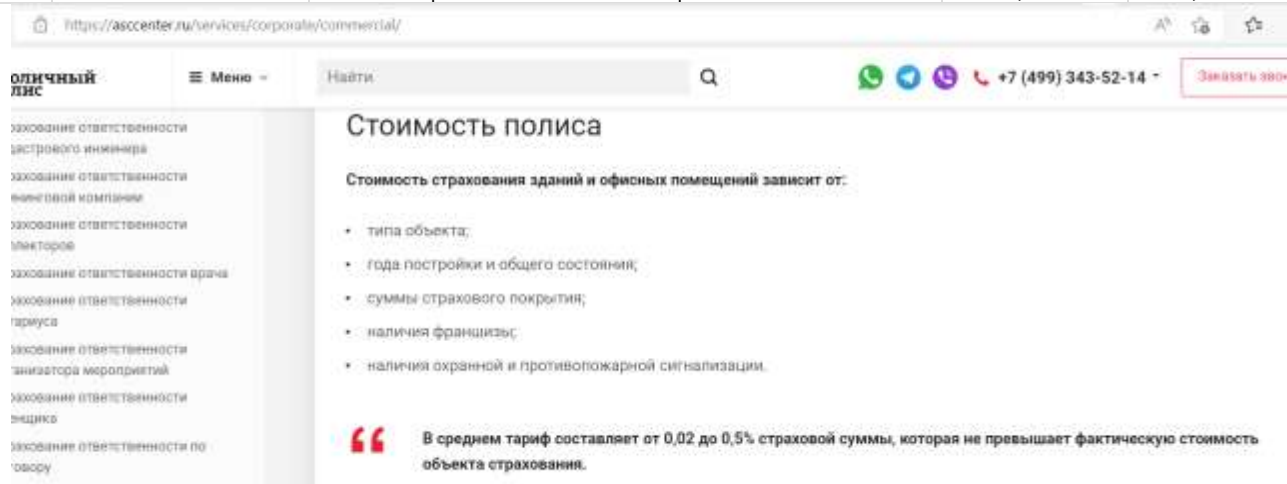
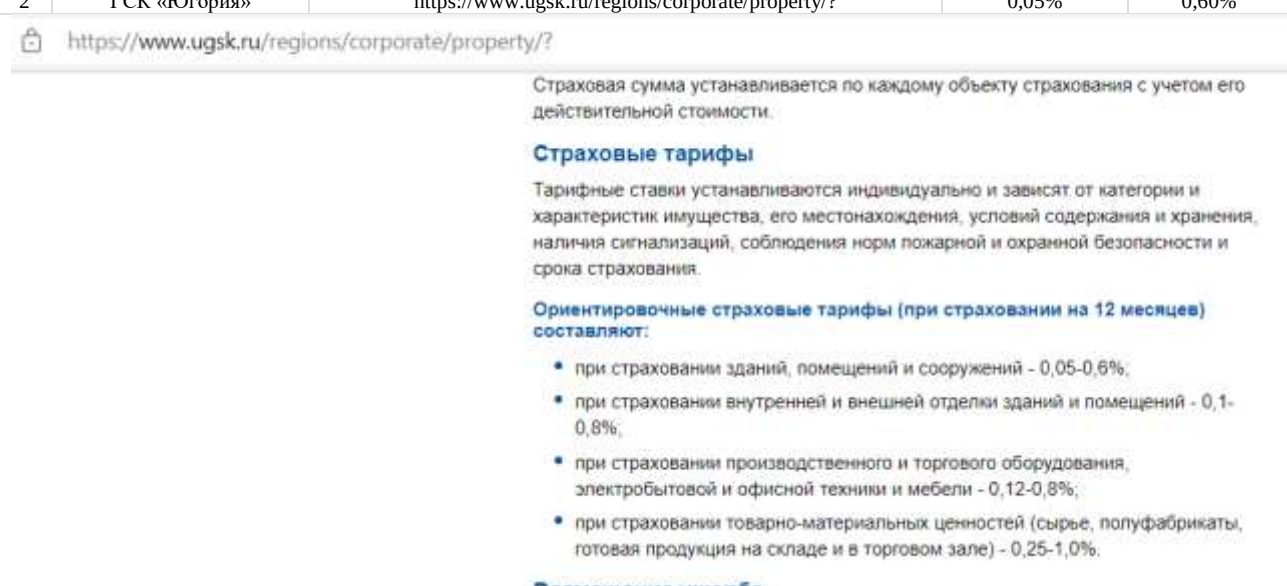
**Таблица № 27. Расчет арендной платы за земельные участки в 2023 г.**

| Наименование                                                                                         | Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения |                  |                    |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Адрес расположения                                                                                   | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1                                                                            |                  |                    |                    |
| Кадастровый номер                                                                                    | 77:01:0001046:64                                                                                                                                                                                                                     | 77:01:0001046:65 | 77:01:0001046:3400 | 77:01:0001046:3408 |
| Кадастровая стоимость по состоянию на 01.01.2022 г., руб.                                            | 792 640 656,52                                                                                                                                                                                                                       | 273 033 701,92   | 23 453 616,72      | 5 152 973,75       |
| Ставка арендной платы от кадастровой стоимости участков                                              | 1,50%                                                                                                                                                                                                                                | 1,50%            | 1,50%              | 1,50%              |
| Размер арендной платы, руб.                                                                          | 11 889 609,85                                                                                                                                                                                                                        | 4 095 505,53     | 351 804,25         | 77 294,61          |
| Доля площади земельного участка, приходящегося на оцениваемые помещения (доля в праве 0,2594), кв. м | 0,2594                                                                                                                                                                                                                               | 0,2594           | 0,2594             | 0,2594             |
| Арендная плата, приходящаяся на оцениваемые помещения                                                | 3 084 084,59                                                                                                                                                                                                                         | 1 062 346,51     | 91 255,65          | 20 049,70          |
| <b>Итого арендная ставка за земельные участки, руб.</b>                                              | <b>4 257 736</b>                                                                                                                                                                                                                     |                  |                    |                    |

Расходы на страхование

Согласно данным Заказчика фактическим расходы на страхование входят в состав операционных, но носят конфиденциальный характер, поэтому расходы на страхование определены по рыночным данным.

**Таблица № 28. Базовые страховые тарифы (% от страховой суммы) при страховании имущества юридических лиц (здания, сооружения, отдельные помещения и др.)**

| № п/п                                                                               | Страховая компания                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Базовый страховой тариф |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------|
|                                                                                     | Название                           | Источник                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Минимальное значение, % | Максимальное значение, % |
| 1                                                                                   | СО «Столичный полис» <sup>70</sup> | <a href="https://asccenter.ru/services/corporate/commercial/">https://asccenter.ru/services/corporate/commercial/</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0,02%                   | 0,50%                    |
|   |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |                          |
| 2                                                                                   | ГСК «Югория»                       | <a href="https://www.ugsk.ru/regions/corporate/property/?">https://www.ugsk.ru/regions/corporate/property/?</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0,05%                   | 0,60%                    |
|  |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |                          |
| 3                                                                                   | АО «АльфаСтрахование»              | <a href="https://www.alfastrah.ru/corporate/imushchestvo-predpriyatiy/strakhovanie-imushchestva-yuridicheskikh-lits/">https://www.alfastrah.ru/corporate/imushchestvo-predpriyatiy/strakhovanie-imushchestva-yuridicheskikh-lits/</a> ,<br><a href="https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/d75/d7501a4a02843dd5beaec7e990d3ff4b.pdf">https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/d75/d7501a4a02843dd5beaec7e990d3ff4b.pdf</a> | 0,015%                  | 0,50%                    |

<sup>70</sup> Стоимость страхования для торговых помещений не опубликована на сайте, так как рассчитывается персонально для каждого объекта. Согласно консультациям специалистов, диапазон страхового тарифа для торговых помещений схож с диапазоном тарифа офисных помещений и зданий.

| №п/п | Страховая компания                                                            |                                                                                                 | Базовый страховой тариф |                          |
|------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------|
|      | Название                                                                      | Источник                                                                                        | Минимальное значение, % | Максимальное значение, % |
| 4    | Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ») | <a href="https://www.sogaz.ru/info/#rules-tariffs">https://www.sogaz.ru/info/#rules-tariffs</a> | 0,34%                   | 0,53%                    |
|      |                                                                               |                                                                                                 |                         |                          |

www.sogaz.ru/uploads/block/ef75d7501a4a92843dd5baec7e990d3ff4b.pdf

2843dd5baec7e990d3ff4b.pdf

50 / 50 100% +

Правила страхования имущества юридических лиц

БАЗОВЫЕ СТРАХОВЫЕ ТАРИФЫ  
ПО СТРАХОВАНИЮ ИМУЩЕСТВА ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ  
(в процентах от страховой суммы за годичный период страхования)

| Наименование рисков                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Годовые страховые тарифы по видам имущества, % |                    |                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Объекты недвижимости                           | Движимое имущество | Товарно-материальные ценности |
| Стандартный пакет рисков в Правилах страхования имущества юридических лиц:<br>1. Пожар, удар молнии, взрыв газа;<br>2. Падение летящих объектов или их частей и грузов;<br>3. Опасные природные явления;<br>4. Взрыв паровых котлов, газохранов, газопроводов, машин, аппаратов и других технических устройств;<br>5. Повреждения застрахованного имущества в результате аварий гидравлических систем;<br>6. Противоправные действия третьих лиц | 0,015% - 0,5%                                  | 0,04% - 0,8%       | 0,05% - 1%                    |

www.sogaz.ru/info/#rules-tariffs

 [000\\_Тарифы к Правилам страхования имущества юридических и физических лиц от огня и других опасностей](#)  
в редакции от 28.06.2022, срок действия с 01.01.2023 по настоящее время

 [000\\_Тарифы к Правилам страхования имущества юридических и физических лиц от огня и других опасностей](#)  
в редакции от 28.06.2022, срок действия с 01.01.2023 по настоящее время

www.sogaz.ru/uploads/block/ef75d7501a4a92843dd5baec7e990d3ff4b.pdf

28.06.2022 - k pravilam-strakhovaniya-imushchestva-yuridicheskikh-i-fizicheskikh-lits-ot-ognya-i-drugikh-opasnostey-ot-28.06.2022.pdf

2 / 11 | — 100% + |  

**СТРАХОВЫЕ ТАРИФЫ**  
**к Правилам страхования имущества**  
**юридических и физических лиц от огня и других опасностей**  
**(далее – Правила)**

**1. Страхование имущества в соответствии с Правилами**

**Таблица 1.1**  
**Базовые тарифы для нагрузки 40%**  
**(в % от страховой суммы, при сроке страхования 1 год)**

| Пункт Правил                                                | Условия страхования (страховые случаи)      | Вид имущества *                                            |                                                          |                                                              |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
|                                                             |                                             | п. 2.3.1/Правила<br>Недвижимое имущество<br>01, 02, 03, 04 | п. 2.3.2/Правила<br>Движимое имущество<br>05, 06, 07, 08 | п. 2.3.3/Правила<br>Имущественные ценности<br>09, 10, 11, 12 |
| *С ответственностью за поименованные риски" (п. 3.3 Правил) |                                             |                                                            |                                                          |                                                              |
| Основные риски                                              |                                             |                                                            |                                                          |                                                              |
| пп. 3.3.1                                                   | Огонь *                                     | 0,11                                                       | 0,18                                                     | 0,19                                                         |
| пп. 3.3.2                                                   | Вода *                                      | 0,08                                                       | 0,13                                                     | 0,08                                                         |
| пп. 3.3.3                                                   | Природные силы и стихийные бедствия *       | 0,04                                                       | 0,02                                                     | 0,10                                                         |
| пп. 3.3.4                                                   | Постороннее воздействие *                   | 0,03                                                       | 0,04                                                     | 0,06                                                         |
| пп. 3.3.5                                                   | Противоправные действия третьих лиц **, *** | 0,02                                                       | 0,05                                                     | 0,04                                                         |
| пп. 3.3.6                                                   | Бой стекла *                                | –                                                          | 0,15                                                     | –                                                            |
| пп. 3.3.7                                                   | Рефрижераторные риски                       | –                                                          | 0,09                                                     | –                                                            |
| пп. 3.3.8                                                   | Радиационное воздействие                    | 0,04                                                       | 0,04                                                     | 0,11                                                         |
| Дополнительные риски                                        |                                             |                                                            |                                                          |                                                              |
| пп. "а" п. 3.3.9                                            | Террористический акт                        | 0,03                                                       | 0,02                                                     | 0,04                                                         |
| пп. "б" п. 3.3.9                                            | Диверсия                                    | 0,02                                                       | 0,01                                                     | 0,03                                                         |
| *С ответственностью за все риски" (п. 3.4 Правил)           |                                             |                                                            |                                                          |                                                              |
|                                                             |                                             | 0,34                                                       | 0,49                                                     | 0,53                                                         |

Среднее значение:

0,11%

0,53%

Учитывая высокую привлекательность оцениваемого имущества, хорошее состояние, пониженные уровни риска, к расчету принимается минимальный размер страхового тарифа. Таким образом, расходы на страхование составят 0,11% от стоимости недвижимого имущества.

Таблица № 29. Расходы на страхование<sup>71</sup>

| Период                       | 2024          |
|------------------------------|---------------|
| Стоимость имущества, руб.    | 2 563 600 000 |
| Страховая премия, %          | 0,11%         |
| Расходы на страхование, руб. | 2 723 825     |

Резерв на замещение

Фактор фонда возмещения характеризует величины платежей, которые при реинвестировании с доходностью  $i$  обеспечат накопление за период  $n$  лет суммы, равной единице. Данный элемент отражает необходимость возмещения капитала, затраченного при приобретении и потерянного за ожидаемый срок эксплуатации.

Таблица № 30. Методы расчета нормы возврата капитала

| Методы расчета                                            | Порядок расчета                                                                                                                                                                                                                                                                 | Характеристика метода                                                                                                                                                                                                | Область применения                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Методы расчета без учета источников финансирования</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Метод Ринга                                               | Норма возврата капитала $= 1/n$ , где $n$ - оставшийся срок жизни объекта, лет                                                                                                                                                                                                  | предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения | Для объектов, которые будут приносить снижающиеся доходы при увеличении срока жизни                                                                                                                                               |
| Метод Хоскольда                                           | Норма возврата капитала $= i/(S^n - 1) = i/((1+i)^n - 1)$ , где<br>· $n$ - число периодов (время оставшейся экономической жизни объекта, исчисляемое в годах);<br>· $i$ - периодическая ставка процента (в размере безрисковой ставки);<br>· $1/S^n$ - фактор фонда возмещения. | предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.                                                                                                             | Используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, и маловероятно реинвестирование по той же ставке. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по «безрисковой» ставке |
| Метод Инвуда                                              | Норма возврата капитала $= i/(S^n - 1) = i/((1+i)^n - 1)$ , где<br>· $i$ - периодическая ставка процента (в размере требуемой нормы доходности);                                                                                                                                | Предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).                                                                                        | Для объектов, которые будут приносить стабильные доходы                                                                                                                                                                           |
| Метод с применением модели Гордона                        | Норма возврата капитала $= -g*i/(S^n - 1) = -g*i/((1+i)^n - 1)$ , где<br>· $i$ - периодическая ставка процента (в размере требуемой нормы доходности);<br>· $g$ - прирост стоимости объекта оценки, %                                                                           | Предполагает, что ставка капитализации меньше нормы                                                                                                                                                                  | Для объектов, доход от которых будет расти                                                                                                                                                                                        |
| <b>Методы расчета с учетом источников финансирования</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Метод Элвуда                                              | Методы расчета с учетом источников финансирования не применяются ввиду отсутствия данных о структуре средств, за которые был приобретен объект недвижимости                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Метод связанных инвестиций                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                   |

Наиболее подходящей в данном случае является традиционная модель Инвуда, которая относится к ситуации, когда в качестве прогнозного периода выступает весь остаточный срок эксплуатации объекта, который заканчивается полной потерей стоимости оцениваемого объекта. Сформулируем основные допущения, при которых данная модель справедлива:

- Ожидаемый срок эксплуатации объекта  $n$  лет.
- В течение всего срока эксплуатации (прогнозного периода) объект приносит постоянный доход, равный  $D$ .
- Часть периодического дохода, представляющая возврат капитала, реинвестируется по ставке дохода на инвестиции.
- По окончании срока эксплуатации (прогнозного периода) объект полностью утрачивает свою стоимость, т. е. будущая стоимость  $FV_n = 0$ .

Норма возврата капитала рассчитывается по формуле:

$$K = \frac{i}{(1+i)^n - 1}, \text{ где:}$$

<sup>71</sup> Расчет осуществлен с помощью функции MS Excel «Подбор параметра»

- К – резерв на замещение;
- i – ставка дохода на инвестиции;
- n – оставшийся период эксплуатации объекта.

Нормативный срок службы Объекта оценки определен как 100 лет<sup>72</sup>. Здание, в котором расположен Объект оценки, было построено в 1968 году и реконструировано в 2005 году. Учитывая отсутствие подробной технической документации о проведенной реконструкции и на основании этого невозможность точно определить оставшийся срок службы объекта, Оценщик рассчитывает его из допущения, что фактический срок службы объекта соответствует середине между годом постройки и годом реконструкции здания. При этом следует отметить, что возможная возникающая погрешность ничтожно мала ввиду крайне малого влияния рассматриваемого показателя на стоимость объекта.

**Таблица № 31.Расчета резерва на замещение**

| Наименование                                        | Показатель           |
|-----------------------------------------------------|----------------------|
| Фактический срок службы, лет                        | 40                   |
| Оставшийся срок службы, лет                         | 61                   |
| Ставка капитализации (доходности), % <sup>73</sup>  | 10,30% <sup>74</sup> |
| Норма возврата капитала, %                          | 0,02746%             |
| Стоимость недвижимого имущества, руб. <sup>75</sup> | 2 563 600 000        |
| Резерв на замещение, руб.                           | 703 907,48           |

Далее представлен расчет операционных расходов собственника.

**Таблица № 32.Расчет операционных расходов собственника, руб./год без НДС**

| Наименование                                          | Показатель        |
|-------------------------------------------------------|-------------------|
| Налог на имущество                                    | 57 168 820        |
| Плата за земельный участок                            | 4 257 736         |
| Расходы на страхование                                | 2 723 825         |
| Резерв на замещение                                   | 703 907           |
| <b>Операционные расходы, руб. без НДС</b>             | <b>64 854 289</b> |
| <b>Доля операционных расходов в арендной плате, %</b> | <b>19,22%</b>     |

Рассчитанные Оценщиком операционные расходы составляют 19,22% от арендной платы (потенциального валового дохода). Полученные значения соответствуют среднерыночным данным, согласно которым операционные расходы торговых объектов без учета коммунальных платежей составляют от 16% до 35%. Нижнее значение диапазона обусловлено с тем, что в состав рассчитанных расходов не входит часть эксплуатационных расходов, которые учтены в Справочнике.

<sup>72</sup> Источник: Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете, <http://www.appraiser.ru/default.aspx?Id=2624&mode=doc&SectionId=226>

<sup>73</sup> Согласно п.п. 4.4-4.5 Отчета

<sup>74</sup> В качестве ставки дохода на инвестиции используется ставка капитализации для торговой недвижимости соответственно конструктивным решениям объекта, исходя из предположения, что замена элементов объекта должна обеспечить такую же доходность, как объект в целом. Ставка капитализации подтверждена достаточным количеством аналитических источников, которые на протяжении длительного времени публикуют и анализируют подобную информацию. Подробнее см. п. 6.3.5 Отчета.

<sup>75</sup> Расчет произведен с помощью функции «Подбор параметра» «Анализ «что если» при работе с данными программы Microsoft Excel



Рис. 34. Величина операционных расходов, %<sup>76</sup>

Для прогнозирования расходов на 2027 гг. и далее используется темп роста ИПЦ. Не подлежат увеличению такие статьи операционных расходов как:

- Налог на имущество, определенный по кадастровой стоимости, так как кадастровая стоимость пересматривается раз в несколько лет и не подлежит ежегодному увеличению;
- Арендная плата за земельный участок, определенный на основе кадастровой стоимости, так как кадастровая стоимость пересматривается раз в несколько лет и не подлежит ежегодному увеличению.

Таблица № 33. Расчет операционных расходов собственника, подлежащих вычету

| Показатель                                          | 2026                 | с даты<br>оценки до<br>31.12.2026 | 2027                 | 2028                 | 2029                 | 2030                 | Постпрогнозный<br>период |
|-----------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| Темп роста                                          | -                    | -                                 | 4,65%                | 4,05%                | 4,00%                | 4,00%                | 4,00%                    |
| Расходы на страхование                              | 2 723 825,00         | 2 353 082,15                      | 2 850 482,86         | 2 965 927,42         | 3 084 564,52         | 3 207 947,10         | 3 336 264,98             |
| Резерв на замещение, руб.                           | 703 907,48           | 608 097,85                        | 736 639,18           | 766 473,07           | 797 131,99           | 829 017,27           | 862 177,96               |
| Налог на имущество (по кадастровой стоимости), руб. | 57 168 819,87        | 49 387 508,28                     | 57 168 819,87        | 57 168 819,87        | 57 168 819,87        | 57 168 819,87        | 57 168 819,87            |
| Плата за земельный участок                          | 4 257 736,45         | 3 678 211,21                      | 4 257 736,45         | 4 257 736,45         | 4 257 736,45         | 4 257 736,45         | 4 257 736,45             |
| <b>Операционные расходы, руб. без НДС</b>           | <b>64 854 288,81</b> | <b>56 026 899,50</b>              | <b>65 013 678,37</b> | <b>65 158 956,81</b> | <b>65 308 252,83</b> | <b>65 463 520,69</b> | <b>65 624 999,26</b>     |

### 6.3.5. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект. Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим, расчет ставки дисконтирования заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив. Ставка дисконтирования используется для приведения денежных потоков, характерных для объекта в прогнозном периоде, в текущую стоимость. Она характеризует эффективность капиталовложений в данный объект и может быть рассмотрена как альтернативная стоимость капитала, вкладываемого в объект.

Согласно п. 22 ФСО V ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользова-

<sup>76</sup> Ассоциация «СтатРиелт», <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4042-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-01-2026-goda>

теля (в соответствии с видом определяемой стоимости). Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки. При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- 2) допущения оценки;
- 3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток)<sup>77</sup>, валютную и иные составляющие;
- 4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
  - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
  - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
  - срок полезного использования объекта оценки;
  - специфические риски объекта оценки.

При этом согласно п. 23 ФСО V необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Ставка дисконтирования для недвижимости может быть определена по следующей зависимости:

$$\text{Ставка дисконтирования} = \text{Ставка капитализации} + \text{Долгосрочный темп роста цен}^{78}$$

В настоящем Отчете доход приносит совместное использование недвижимого и движимого имущества. Учитывая, что движимое имущество является неотделимым улучшением объекта капитального строительства, то в качестве ставки капитализации для денежного потока используется ставка капитализации для недвижимости, но ставка капитализации для движимого имущества определяется индикативно для проведения анализа и сравнения.

Для определения ставки капитализации недвижимости применялся аналитический метод согласно открытым источникам. Данный метод позволяет учесть вид объекта оценки, сегмент рынка объекта оценки, срок полезного использования объекта оценки, а также соответствуют виду определяемой стоимости и допущениям оценки – на типичных рыночных условиях. Валютная составляющая также соответствует анализируемой рыночной конъюнктуре. Какие-либо специфические риски объекта оценки, требующие дополнительного учета, не выявлены.

**Таблица № 34. Ставки капитализации для торговой недвижимости в Москве<sup>79</sup>**

| № п.п. | Ставка капитализации |     |         | Значение, принимаемое к расчету <sup>80</sup> | Источник                                                                                                                                                                                                                             | Ссылка на источник                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------|----------------------|-----|---------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | min                  | max | среднее |                                               |                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1      | 6,00%                | -   | 10,00%  | 8,00%                                         | Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.01.2026 г. (для торговых помещений, в интервале между нижним и средним значениями, так как объект расположен в Москве, но не относится к классу А) | <a href="https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4041-koeffitsienty-kapitalizatsii-obektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda">https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4041-koeffitsienty-kapitalizatsii-obektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda</a> |

<sup>77</sup> Применим в рамках оценки бизнеса Лейфер Л.А., 2009 г., <http://www.ocenchik.ru/docs/287.html>

<sup>79</sup> Как правило, представленное значение ставки капитализации в аналитических изданиях определено методом экстракции, т.е. учитывает в себе резерв на замещение.

<sup>80</sup> Пояснение приводится в выводе к таблице

| № п.п. | Ставка капитализации |        |         | Значение, принимаемое к расчету <sup>80</sup> | Источник                                                                                                                               | Ссылка на источник |
|--------|----------------------|--------|---------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|        | min                  | max    | среднее |                                               |                                                                                                                                        |                    |
| 2      | 6,60%                | 15,30% | 11,00%  | 8,80%                                         | Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. |                    |

| № п.п.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Ставка капитализации |                        |         | Значение, принимаемое к расчету <sup>80</sup> | Источник                                                                                                                                                                                                    | Ссылка на источник                                                                                                                                        |                |                  |                        |  |                                                    |       |                                                                                            |       |                 |       |                                                                                              |       |                     |       |      |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|---------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|------------------------|--|----------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------|-------|------|-------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | min                  | max                    | среднее |                                               |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                           |                |                  |                        |  |                                                    |       |                                                                                            |       |                 |       |                                                                                              |       |                     |       |      |       |
| <div>Значение текущей доходности недвижимости и границы интервалов по категориям городов</div> <div>Таблица 32. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Москве и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики и судебные эксперты.</div> <table><tr><th>Класс объектов</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Расширенный интервал</th></tr><tr><td>1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них</td><td>11,0%</td><td>6,6%</td><td>15,3%</td></tr><tr><td>2. Стрит-ритейл</td><td>11,1%</td><td>6,4%</td><td>15,8%</td></tr><tr><td>3. Торговые площади</td><td>10,3%</td><td>5,8%</td><td>14,7%</td></tr></table> |                      |                        |         |                                               |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                           | Класс объектов | Среднее значение | Расширенный интервал   |  | 1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 11,0% | 6,6%                                                                                       | 15,3% | 2. Стрит-ритейл | 11,1% | 6,4%                                                                                         | 15,8% | 3. Торговые площади | 10,3% | 5,8% | 14,7% |
| Класс объектов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Среднее значение     | Расширенный интервал   |         |                                               |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                           |                |                  |                        |  |                                                    |       |                                                                                            |       |                 |       |                                                                                              |       |                     |       |      |       |
| 1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 11,0%                | 6,6%                   | 15,3%   |                                               |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                           |                |                  |                        |  |                                                    |       |                                                                                            |       |                 |       |                                                                                              |       |                     |       |      |       |
| 2. Стрит-ритейл                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 11,1%                | 6,4%                   | 15,8%   |                                               |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                           |                |                  |                        |  |                                                    |       |                                                                                            |       |                 |       |                                                                                              |       |                     |       |      |       |
| 3. Торговые площади                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 10,3%                | 5,8%                   | 14,7%   |                                               |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                           |                |                  |                        |  |                                                    |       |                                                                                            |       |                 |       |                                                                                              |       |                     |       |      |       |
| 59                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |                        |         |                                               |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                           |                |                  |                        |  |                                                    |       |                                                                                            |       |                 |       |                                                                                              |       |                     |       |      |       |
| <div></div> <div>СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |                        |         |                                               |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                           |                |                  |                        |  |                                                    |       |                                                                                            |       |                 |       |                                                                                              |       |                     |       |      |       |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 9,10%                | 11,25%                 | 10,12%  | 9,61%                                         | Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, ABN Group, 01.01.2026 г. |                                                                                                                                                           |                |                  |                        |  |                                                    |       |                                                                                            |       |                 |       |                                                                                              |       |                     |       |      |       |
| 15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                      |                        |         |                                               |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                           |                |                  |                        |  |                                                    |       |                                                                                            |       |                 |       |                                                                                              |       |                     |       |      |       |
| <table><tr><th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th><th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th><th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th></tr><tr><th>ОТ</th><th>ДО</th></tr><tr><td>Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД</td><td>10,12</td><td>9,10</td><td>11,25</td></tr><tr><td>Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД</td><td>11,76</td><td>10,05</td><td>13,33</td></tr></table>                                                                                                                                                                                     |                      |                        |         |                                               |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                           | НАИМЕНОВАНИЕ   | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) |  | ОТ                                                 | ДО    | Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД | 10,12 | 9,10            | 11,25 | Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД | 11,76 | 10,05               | 13,33 |      |       |
| НАИМЕНОВАНИЕ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ     | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) |         |                                               |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                           |                |                  |                        |  |                                                    |       |                                                                                            |       |                 |       |                                                                                              |       |                     |       |      |       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                      | ОТ                     | ДО      |                                               |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                           |                |                  |                        |  |                                                    |       |                                                                                            |       |                 |       |                                                                                              |       |                     |       |      |       |
| Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 10,12                | 9,10                   | 11,25   |                                               |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                           |                |                  |                        |  |                                                    |       |                                                                                            |       |                 |       |                                                                                              |       |                     |       |      |       |
| Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 11,76                | 10,05                  | 13,33   |                                               |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                           |                |                  |                        |  |                                                    |       |                                                                                            |       |                 |       |                                                                                              |       |                     |       |      |       |
| 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 11,50%               | 13,00%                 | 12,25%  | 11,88%                                        | 2025 Q4 Инвестиции в недвижимость 29 января 2026 г.                                                                                                                                                         | <a href="https://ibcrealestate.ru/research/2025-q4-investitsii-v-nedvizhimost/">https://ibcrealestate.ru/research/2025-q4-investitsii-v-nedvizhimost/</a> |                |                  |                        |  |                                                    |       |                                                                                            |       |                 |       |                                                                                              |       |                     |       |      |       |

| № п.п.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ставка капитализации |        |         | Значение, принимаемое к расчету <sup>80</sup> | Источник                                                          | Ссылка на источник                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------|---------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | min                  | max    | среднее |                                               |                                                                   |                                                                                                                                                                                                       |
| <div><div>ibcrealestate.ru/upload/iblock/707/k0o8kswdhotzr1bv4txn83xm3f0563hq/IBC-Real-Estate_Q4-2025_Investment_Russia.pdf</div><div><div>2025_Investment_Russia</div><div>8 / 22   100%</div><div><div>1</div><div>2</div><div>3</div></div><div>Приложение</div><div>Ставки капитализации</div><div>Москва</div><div><div>Офисная недвижимость</div><div>11,0 – 12,5 %</div></div><div><div>Торговая недвижимость</div><div>11,5 – 13,0 %</div></div><div><div>Складская недвижимость</div><div>11,25 – 12,75 %</div></div><div><div>Гостиничная недвижимость</div><div>10,75 – 12,25 %</div></div></div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                      |        |         |                                               |                                                                   |                                                                                                                                                                                                       |
| 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 12,00%               | 13,00% | 12,50%  | 12,25%                                        | #MARKETBEAT FULL Q4 2025                                          | <a href="https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/">https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/</a>                                             |
| <div><div>СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ</div><div>По итогам 2025 г. ставки капитализации показали разнонаправленную динамику между сегментами. Тренд снижения CapRate для офисного и торгового сегментов, в то время как индикатор для складской недвижимости принял обратную коррекцию на фоне сдержанной деловой активности и умеренного логистического снижения ставки регулятора.</div><div><div>СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ*</div><div>III кв. 2025 г.</div><div>IV кв. 2025 г.</div><div>Прогноз на 2026 г.</div><div><div>Офисы</div><div>Увеличение пула разнородных качественных предложений объектов</div><div>11,0–12,75</div><div>Оценки детализации</div><div>11,5–12,5</div><div>Снижение</div><div>11,0–12,0</div></div><div><div>Торговые центры</div><div>Укрепление сегментации рынка по качеству объектов – более редкое снижение ставок капитализации</div><div>12,0–13,5</div><div>Снижение на фоне сегментации</div><div>12,0–13,0</div><div>Снижение качества предложения</div><div>11,0–13,0</div></div><div><div>Склады</div><div>Обратная коррекция из-за предложения «перерезать» активом</div><div>10,75–12,5</div><div>Снижение</div><div>11,0–13,0</div><div>Снижение</div><div>11,0–13,0</div></div><div><div>Ключевая ставка на конец периода</div><div>17,0 %</div><div>Снижение</div><div>16,0 %</div><div>Снижение</div><div>14,1 %</div><div>в среднем за год</div></div></div><div><div>*Синтетический индикатор ставок капитализации – комплексный сводный показатель и пороговый качественный индикатор с учетом конъюнктуры рынка</div><div>Источники: Саломонзон Рисканализ, Центрполис, Макроэкономический отдел ЦБ РФ на сентябрь 2025 г.</div><div>#MARKETBEAT Q4-2025</div></div></div> |                      |        |         |                                               |                                                                   |                                                                                                                                                                                                       |
| 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 11,00%               | 12,00% | 11,50%  | 11,25%                                        | Итоги 2025   Россия   Москва   Санкт-Петербург   Рынок инвестиций | <a href="https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/">https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/</a> |

| № п.п.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Ставка капитализации |           |           | Значение, принимаемое к расчету <sup>80</sup>                                                                                                              | Источник     | Ссылка на источник |  |      |      |      |      |              |                                                               |       |       |       |       |         |                                           |  |  |  |  |  |                      |       |          |       |       |       |                       |       |           |       |       |       |                        |       |         |         |         |         |                                                     |  |  |  |  |  |                      |       |       |           |           |           |                       |       |           |       |       |       |                        |       |       |           |           |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|--|------|------|------|------|--------------|---------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|---------|-------------------------------------------|--|--|--|--|--|----------------------|-------|----------|-------|-------|-------|-----------------------|-------|-----------|-------|-------|-------|------------------------|-------|---------|---------|---------|---------|-----------------------------------------------------|--|--|--|--|--|----------------------|-------|-------|-----------|-----------|-----------|-----------------------|-------|-----------|-------|-------|-------|------------------------|-------|-------|-----------|-----------|-----------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | min                  | max       | среднее   |                                                                                                                                                            |              |                    |  |      |      |      |      |              |                                                               |       |       |       |       |         |                                           |  |  |  |  |  |                      |       |          |       |       |       |                       |       |           |       |       |       |                        |       |         |         |         |         |                                                     |  |  |  |  |  |                      |       |       |           |           |           |                       |       |           |       |       |       |                        |       |       |           |           |           |
| <div><div><div></div><div>Итоги 2025 г.   Россия<br/>Рынок инвестиций</div><div>5</div></div><div><h3>Основные индикаторы рынка</h3><table><thead><tr><th></th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th><th>2026 прогноз</th></tr></thead><tbody><tr><td>Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость, млрд руб.</td><td>184,8</td><td>623,3</td><td>974,7</td><td>781,0</td><td>650-700</td></tr><tr><td colspan="6">Ставки капитализации в Москве, «прайм», %</td></tr><tr><td>Офисная недвижимость</td><td>10-11</td><td>9,5-10,5</td><td>10-11</td><td>10-11</td><td>10-11</td></tr><tr><td>Торговая недвижимость</td><td>10-11</td><td>10,5-11,5</td><td>11-12</td><td>11-12</td><td>11-12</td></tr><tr><td>Складская недвижимость</td><td>11-13</td><td>10,5-12</td><td>11-12,5</td><td>11-12,5</td><td>11-12,5</td></tr><tr><td colspan="6">Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», %</td></tr><tr><td>Офисная недвижимость</td><td>10-11</td><td>10-11</td><td>10,5-11,5</td><td>10,5-11,5</td><td>10,5-11,5</td></tr><tr><td>Торговая недвижимость</td><td>10-11</td><td>10,5-11,5</td><td>11-12</td><td>11-12</td><td>11-12</td></tr><tr><td>Складская недвижимость</td><td>11-13</td><td>11-13</td><td>11,5-13,5</td><td>11,5-13,5</td><td>11,5-13,5</td></tr></tbody></table></div></div> |                      |           |           |                                                                                                                                                            |              |                    |  | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 прогноз | Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость, млрд руб. | 184,8 | 623,3 | 974,7 | 781,0 | 650-700 | Ставки капитализации в Москве, «прайм», % |  |  |  |  |  | Офисная недвижимость | 10-11 | 9,5-10,5 | 10-11 | 10-11 | 10-11 | Торговая недвижимость | 10-11 | 10,5-11,5 | 11-12 | 11-12 | 11-12 | Складская недвижимость | 11-13 | 10,5-12 | 11-12,5 | 11-12,5 | 11-12,5 | Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», % |  |  |  |  |  | Офисная недвижимость | 10-11 | 10-11 | 10,5-11,5 | 10,5-11,5 | 10,5-11,5 | Торговая недвижимость | 10-11 | 10,5-11,5 | 11-12 | 11-12 | 11-12 | Складская недвижимость | 11-13 | 11-13 | 11,5-13,5 | 11,5-13,5 | 11,5-13,5 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2022                 | 2023      | 2024      | 2025                                                                                                                                                       | 2026 прогноз |                    |  |      |      |      |      |              |                                                               |       |       |       |       |         |                                           |  |  |  |  |  |                      |       |          |       |       |       |                       |       |           |       |       |       |                        |       |         |         |         |         |                                                     |  |  |  |  |  |                      |       |       |           |           |           |                       |       |           |       |       |       |                        |       |       |           |           |           |
| Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость, млрд руб.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 184,8                | 623,3     | 974,7     | 781,0                                                                                                                                                      | 650-700      |                    |  |      |      |      |      |              |                                                               |       |       |       |       |         |                                           |  |  |  |  |  |                      |       |          |       |       |       |                       |       |           |       |       |       |                        |       |         |         |         |         |                                                     |  |  |  |  |  |                      |       |       |           |           |           |                       |       |           |       |       |       |                        |       |       |           |           |           |
| Ставки капитализации в Москве, «прайм», %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                      |           |           |                                                                                                                                                            |              |                    |  |      |      |      |      |              |                                                               |       |       |       |       |         |                                           |  |  |  |  |  |                      |       |          |       |       |       |                       |       |           |       |       |       |                        |       |         |         |         |         |                                                     |  |  |  |  |  |                      |       |       |           |           |           |                       |       |           |       |       |       |                        |       |       |           |           |           |
| Офисная недвижимость                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 10-11                | 9,5-10,5  | 10-11     | 10-11                                                                                                                                                      | 10-11        |                    |  |      |      |      |      |              |                                                               |       |       |       |       |         |                                           |  |  |  |  |  |                      |       |          |       |       |       |                       |       |           |       |       |       |                        |       |         |         |         |         |                                                     |  |  |  |  |  |                      |       |       |           |           |           |                       |       |           |       |       |       |                        |       |       |           |           |           |
| Торговая недвижимость                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 10-11                | 10,5-11,5 | 11-12     | 11-12                                                                                                                                                      | 11-12        |                    |  |      |      |      |      |              |                                                               |       |       |       |       |         |                                           |  |  |  |  |  |                      |       |          |       |       |       |                       |       |           |       |       |       |                        |       |         |         |         |         |                                                     |  |  |  |  |  |                      |       |       |           |           |           |                       |       |           |       |       |       |                        |       |       |           |           |           |
| Складская недвижимость                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 11-13                | 10,5-12   | 11-12,5   | 11-12,5                                                                                                                                                    | 11-12,5      |                    |  |      |      |      |      |              |                                                               |       |       |       |       |         |                                           |  |  |  |  |  |                      |       |          |       |       |       |                       |       |           |       |       |       |                        |       |         |         |         |         |                                                     |  |  |  |  |  |                      |       |       |           |           |           |                       |       |           |       |       |       |                        |       |       |           |           |           |
| Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                      |           |           |                                                                                                                                                            |              |                    |  |      |      |      |      |              |                                                               |       |       |       |       |         |                                           |  |  |  |  |  |                      |       |          |       |       |       |                       |       |           |       |       |       |                        |       |         |         |         |         |                                                     |  |  |  |  |  |                      |       |       |           |           |           |                       |       |           |       |       |       |                        |       |       |           |           |           |
| Офисная недвижимость                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 10-11                | 10-11     | 10,5-11,5 | 10,5-11,5                                                                                                                                                  | 10,5-11,5    |                    |  |      |      |      |      |              |                                                               |       |       |       |       |         |                                           |  |  |  |  |  |                      |       |          |       |       |       |                       |       |           |       |       |       |                        |       |         |         |         |         |                                                     |  |  |  |  |  |                      |       |       |           |           |           |                       |       |           |       |       |       |                        |       |       |           |           |           |
| Торговая недвижимость                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 10-11                | 10,5-11,5 | 11-12     | 11-12                                                                                                                                                      | 11-12        |                    |  |      |      |      |      |              |                                                               |       |       |       |       |         |                                           |  |  |  |  |  |                      |       |          |       |       |       |                       |       |           |       |       |       |                        |       |         |         |         |         |                                                     |  |  |  |  |  |                      |       |       |           |           |           |                       |       |           |       |       |       |                        |       |       |           |           |           |
| Складская недвижимость                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 11-13                | 11-13     | 11,5-13,5 | 11,5-13,5                                                                                                                                                  | 11,5-13,5    |                    |  |      |      |      |      |              |                                                               |       |       |       |       |         |                                           |  |  |  |  |  |                      |       |          |       |       |       |                       |       |           |       |       |       |                        |       |         |         |         |         |                                                     |  |  |  |  |  |                      |       |       |           |           |           |                       |       |           |       |       |       |                        |       |       |           |           |           |
| Значение, принимаемое к расчету, %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 10,30%               |           |           | Применяется значение для торговых помещений, в интервале между нижним и средним значениями, так как объект расположен в Москве, но не относится к классу А |              |                    |  |      |      |      |      |              |                                                               |       |       |       |       |         |                                           |  |  |  |  |  |                      |       |          |       |       |       |                       |       |           |       |       |       |                        |       |         |         |         |         |                                                     |  |  |  |  |  |                      |       |       |           |           |           |                       |       |           |       |       |       |                        |       |       |           |           |           |

Долгосрочный темп роста в год принят на уровне 4% - прогнозного значения инфляции, что соответствует ожидаемым темпам роста арендных ставок (см. п. 6.3.3 Отчета).

При этом необходимо отметить, что по состоянию на дату оценки наблюдается значительная макроэкономическая неопределенность, обуславливающая в определенные моменты времени краткосрочные экстремальные значения различных экономических показателей, которые в рамках проведения настоящей оценки Оценщик не учитывает. Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат (подробнее см. п. 1.4 Отчета).

**Таблица № 35. Определение ставки дисконтирования**

| Показатель                       | Значение |
|----------------------------------|----------|
| Ставка капитализации, %          | 10,30%   |
| Долгосрочный темп роста в год, % | 4,00%    |
| Ставка дисконтирования, %        | 14,30%   |

Ставка дисконтирования должна соответствовать виду дисконтируемого денежного потока по инфляционной составляющей и учету рисков.

#### **Учет инфляционной составляющей**

В рамках настоящей оценки Оценщиком определяется номинальный денежный поток, т.е. с учетом инфляционной составляющей (ежегодной индексации). В связи с этим, ставка дисконтирования также должна быть номинальной. Ставка дисконтирования учитывает в своем составе долгосрочный темп роста. Таким образом, рассчитываемый денежный поток и ставка дисконтирования соответствуют друг другу по способу учета инфляционной составляющей.

#### **Учет рисков**

Выбранный метод расчета денежных потоков не предполагает учет рисков неполучения доходов или увеличения расходов в своем составе. Таким образом, ставка дисконтирования должна учитывать возможные риски неполучения доходов или роста затрат в определяемых денежных потоках. Исходя из метода определе-

ния ставки дисконтирования в разрезе учета рисков используемые денежные потоки и ставка дисконтирования сопоставимы.

### 6.3.6. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

Расчет текущей стоимости денежного потока по переменной ставке дисконтирования производится по формуле:

$$PV = \frac{FV}{(1+i_1)^{t_1} \times (1+i_2)^{t_2-t_1} \times \dots \times (1+i_m)^{t_n-t_{n-1}}}, \text{ где:}$$

- PV – текущая стоимость денежных потоков прогнозного периода;
- FV – денежный поток прогнозного периода;
- i – ставка дисконтирования денежного потока прогнозного периода;
- t – количество лет в прогнозном периоде.

Коэффициент дисконтирования рассчитывается по формуле:

$$P = \frac{1}{(1+i)^{t-0.5}}$$

Равномерное получение доходов и осуществление расходов в течение каждого года прогнозного периода обуславливает значение степени (t – 0,5). При этом показатель t для периода с даты оценки до 31 декабря 2026 г. составляет: 0,43=0,86года / 2.

**Таблица № 36. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде**

| Наименование                                           | с даты оценки до 31.12.2026 | 2027           | 2028           | 2029           | 2030           |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Арендная плата за помещения, руб./период без НДС       | 289 599 332,13              | 350 815 602,53 | 365 023 634,43 | 379 624 579,81 | 394 809 563,00 |
| Операционные расходы собственника, руб./период без НДС | 56 026 899,50               | 65 013 678,37  | 65 158 956,81  | 65 308 252,83  | 65 463 520,69  |
| Денежный поток (ЧОД), руб. без НДС                     | 233 572 432,63              | 285 801 924,16 | 299 864 677,62 | 314 316 326,98 | 329 346 042,31 |
| Период                                                 | 0,86                        | 1,86           | 2,86           | 3,86           | 4,86           |
| Середина периода (период дисконтирования)              | 0,43                        | 1,36           | 2,36           | 3,36           | 4,36           |
| Ставка дисконтирования                                 | 14,30%                      | 14,30%         | 14,30%         | 14,30%         | 14,30%         |
| Коэффициент дисконтирования                            | 0,9439                      | 0,8334         | 0,7291         | 0,6379         | 0,5581         |
| Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС       | 220 471 745,38              | 238 182 305,87 | 218 641 665,58 | 200 510 825,63 | 183 817 392,90 |

### 6.3.7. Расчет постпрогнозной стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозном периоде

Согласно п. 20 ФСО V постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

**Таблица № 37. Факторы определения прогнозной стоимости (согласно п. 20 ФСО V)**

| Фактор (параметр)                                                                                                                          | Комментарий Оценщика                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами) | Объект оценки имеет крайне продолжительный срок полезного использования                                    |
| Потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода                                     | Следует учитывать ежегодную индексацию арендной платы и возможную динамику изменения операционных расходов |
| Заранее определенная сумма денежных средств, ожидаемая к получению после завершения прогнозного периода                                    | Отсутствует                                                                                                |
| Циклический характер деятельности или использования объекта оценки                                                                         | Отсутствует                                                                                                |

Согласно п. 21 ФСО V при расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- 1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- 2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- 3) методы рыночного (сравнительного) подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- 4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

В данном случае целесообразно определение постпрогнозной стоимости методом прямой капитализации. Согласно п. 14 ФСО V определение стоимости объекта при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

**Таблица № 38. Расчет денежного потока в постпрогножном периоде, руб. без НДС**

| Наименование                                           | Постпрогнозный период |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|
| Арендная плата за помещения, руб./период без НДС       | 410 601 945,52        |
| Операционные расходы собственника, руб./период без НДС | 65 624 999,26         |
| <b>Денежный поток (ЧОД), руб. без НДС</b>              | <b>344 976 946,26</b> |

**Таблица № 39. Расчет текущей постпрогнозной стоимости**

| №        | Показатель                                                                                             | Значение             |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 1        | Денежный поток (ЧОД), руб. без НДС                                                                     | 344 976 946,26       |
| 2        | Ставка капитализации, %                                                                                | 10,30%               |
| 3        | Постпрогнозная стоимость, руб. (3=1/2)                                                                 | 3 350 103 872        |
| 4        | Период дисконтирования                                                                                 | 4,86                 |
| 5        | Коэффициент дисконтирования (формула расчета коэффициента дисконтирования приведена в п. 6.4.6 Отчета) | 0,5221               |
| <b>6</b> | <b>Текущая постпрогнозная стоимость, руб. без НДС (6=3*5)</b>                                          | <b>1 748 936 576</b> |

### 6.3.8. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода производится путем суммирования текущих (дисконтированных) денежных потоков прогнозного периода и текущей терминальной (постпрогнозной) стоимости. Полученная стоимость включает в себя стоимость прав на части земельных участков.

**Таблица № 40. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода**

| Наименование                                                  | с даты оценки до 31.12.2026 | 2027           | 2028           | 2029           | 2030           | Постпрогнозный период |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------|
| Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС              | 220 471 745,38              | 238 182 305,87 | 218 641 665,58 | 200 510 825,63 | 183 817 392,90 | -                     |
| Текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. без НДС |                             |                |                |                |                | 1 748 936 576         |
| <b>Стоимость, руб. без НДС</b>                                | <b>2 810 560 511</b>        |                |                |                |                |                       |

#### 6.4. Расчет стоимости прав на часть земельных участков, приходящихся на нежилые помещения

В рамках настоящего Отчета стоимость нежилых помещений определялась с учетом прав долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на оцениваемые помещения. Учитывая цель настоящей оценки, необходимо рассчитать стоимость прав на часть земельных участков, приходящихся на оцениваемые помещения, отдельно для выделения её из стоимости единого объекта недвижимости.

Для оценки стоимости земельного участка используют методы, согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденным распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р, а также согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденным распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р, перечисленные ниже.

**Метод сравнения продаж** применяется для оценки как застроенных земельных участков, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

**Метод выделения** применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения / спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

**Метод распределения** применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения / спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости.

**Метод капитализации земельной ренты** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

**Метод остатка** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе ставок арендной платы;

- расчет стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет стоимости земельного участка путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

**Метод предполагаемого использования** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

#### **6.4.1. Обоснование выбора подхода и метода расчета и последовательность определения стоимости в рамках выбранного подхода и метода**

*Рыночный (сравнительный) подход.* Использование в настоящей работе метода сравнения продаж представляется невозможным, так как в продаже отсутствуют свободные земельные участки, сопоставимые с Объектом оценки (не было выявлено достаточное количество предложений к продаже свободных земельных участков в центре Москвы). Применение методов распределения и выделения не представляется возможным, так как для применения метода выделения необходимо рассчитать стоимость замещения или воспроизводства встроенных помещений (что не представляется возможным сделать без существенных погрешностей), для применения метода распределения необходимо рассчитать стоимость оцениваемых земельных участков отдельно как условно свободных для выделения их из стоимости единого объекта недвижимости.

*Доходный подход.* Доходный подход к оценке земельных участков позволяет получить оценку стоимости земли, исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов, и применим только к земельным участкам, приносящим доход. В настоящей работе использовался метод остатка, учитывая наличие необходимой информации, а также необходимость выделения оцениваемых земельных участков из стоимости единого объекта недвижимости.

Применение метода капитализации дохода, в принципе, возможно, т. к. на рынке недвижимости существуют предложения о сдаче земельных участков в аренду. Но, в связи с недостаточной развитостью этого рынка и отсутствием достоверных рыночных данных об условиях подобных предложений о сдаче в аренду земель, сопоставимых с оцениваемыми участками, данный метод в настоящей работе не применялся.

Метод предполагаемого использования основан на предположении застройки участка улучшениями, приносящими доход. Теоретически метод можно использовать для определения стоимости оцениваемых земельных участков. Но, принимая во внимание, что использование этого метода потребует значительных допущений и предположений (в части типа застройки, площадей, стоимостей, сроков, будущих ставок аренды и т. п.), Оценщик считает некорректным его использование для расчета стоимости земли.

*Затратный подход.* Затратный подход к оценке земельных участков не применим. Это связано с тем, что затратный подход основан на сравнении затрат по созданию объекта недвижимости, эквивалентному по своей полезности оцениваемому объекту или сопоставимому с оцениваемым объектом. В связи с чем, при оценке земли затратный подход используется, в основном, для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, сооружений) для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик отказался от применения рыночного (сравнительного) и затратного подходов. Стоимость прав на часть земельных участков, приходящихся на нежилые помещения, определялась методом остатка в рамках доходного подхода, являющимся наиболее предпочти-

тельным исходя из наличия имеющейся информации.

В общем случае метод остатка основывается на принципе остаточной продуктивности и НЭИ и позволяет определить стоимость различных составляющих доходной недвижимости – физических, правовых и финансовых интересов. Суть метода заключается в капитализации чистого операционного дохода, относящегося к одной из составляющих, когда стоимость других компонентов (интересов) известна.

Применение метода остатка в рамках доходного подхода к оценке земельного участка осуществляется в следующей последовательности:

- расчет стоимости улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- определение чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени;
- определяется часть чистого операционного дохода, относящаяся к оцениваемым помещениям;
- определяется стоимость земли путем капитализации части дохода, относящейся к земле.

Таким образом, стоимость земельного участка по методу остатка определяется по формуле:

$$C_{зу} = \frac{ЧОД - (C_y \times K_y)}{K_z}, \text{ где:}$$

- $C_{зу}$  – стоимость земельного участка;
- ЧОД – чистый операционный доход от единого объекта недвижимости;
- $C_y$  – стоимость улучшений;
- $K_y$  – коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- $K_z$  – коэффициент капитализации доходов от земли.

#### 6.4.2. Расчет стоимости прав на части земельных участков в рамках доходного подхода

Рассчитанная в рамках рыночного (сравнительного) и доходного подходов стоимость улучшений (нежилых помещений) включает в себя стоимость прав на земельный участок. Определить стоимость улучшений без учета прав на земельный участок можно с помощью доли стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с использованием следующих источников:

**Таблица № 41. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости**

| Источник                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Комментарий                                                               | Мин                    | Макс   | В расчет |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------|----------|
| Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, ABN Group, 01.01.2026 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                | Минимальное значение для торговых объектов, расположенных в пределах МКАД | 18,00%                 | 37,00% | 18,00%   |
| 17. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                           |                        |        |          |
| НАИМЕНОВАНИЕ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ                                                          | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) |        |          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                           | ОТ                     | ДО     |          |
| Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0,26                                                                      | 0,18                   | 0,37   |          |
| Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0,23                                                                      | 0,17                   | 0,30   |          |
| Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4063-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4063-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda</a> | минимальное значение для торговых объектов                                | 11,00%                 | 34,00% | 11,00%   |

| Источник                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Комментарий                                                                                                                                                                                                                                                              | Мин                                                  | Макс            | В расчет         |                |                                                |                      |                                                    |                  |             |                                                                                                                                                                                           |      |             |                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                          |      |      |      |  |  |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------|------------------|----------------|------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------|------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------|---------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|--|--|--|--|
| <div>statrf.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovkie-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4063-dolja-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda</div> <div><div>Ассоциация<br/>СтатРиелт<br/>недвижимости</div><div>Полная версия   Моя недвижимость   Статистика рынка   Для оценщиков   Оформление заявок   Экспертный раздел   Анализ рынка   Контакты на сайте   Отзывы и благодарности</div><div>Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости - на 01.01.2026 года</div><div>Категория: торговая недвижимость, стоимость земельных участков (застроено) 19.01.2026 / 2</div><div>Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости<br/>Уточн. расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных компаний-кадров:</div><table><thead><tr><th>№</th><th>Назначение объектов, расположенных на участках</th><th>Нижняя граница</th><th>Верхняя граница</th><th>Среднее значение</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>Торговые, офисные, развлекательные и другие общественные здания в городах и новых поселениях, расположенные на плотно застроенных участках, обремененных ипотекой или иными ограничениями</td><td>8,11</td><td>8,34</td><td>8,17</td></tr><tr><td>2</td><td>Торговые, офисные, развлекательные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в городах и новых поселениях, обремененные ипотекой или иными ограничениями, расположенные на плотно застроенных участках, обремененных ипотекой или иными ограничениями</td><td>8,13</td><td>8,48</td><td>8,28</td></tr><tr><td>3</td><td>Складские и производственные здания в комплексах с производственными строениями и сооружениями в городах и новых поселениях, расположенных на плотно застроенных участках, обремененных ипотекой или иными ограничениями</td><td>8,88</td><td>8,37</td><td>8,18</td></tr></tbody></table><div>Пояснение:</div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                      |                 |                  | №              | Назначение объектов, расположенных на участках | Нижняя граница       | Верхняя граница                                    | Среднее значение | 1           | Торговые, офисные, развлекательные и другие общественные здания в городах и новых поселениях, расположенные на плотно застроенных участках, обремененных ипотекой или иными ограничениями | 8,11 | 8,34        | 8,17                | 2    | Торговые, офисные, развлекательные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в городах и новых поселениях, обремененные ипотекой или иными ограничениями, расположенные на плотно застроенных участках, обремененных ипотекой или иными ограничениями | 8,13 | 8,48 | 8,28 | 3 | Складские и производственные здания в комплексах с производственными строениями и сооружениями в городах и новых поселениях, расположенных на плотно застроенных участках, обремененных ипотекой или иными ограничениями | 8,88 | 8,37 | 8,18 |  |  |  |  |
| №                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Назначение объектов, расположенных на участках                                                                                                                                                                                                                           | Нижняя граница                                       | Верхняя граница | Среднее значение |                |                                                |                      |                                                    |                  |             |                                                                                                                                                                                           |      |             |                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                          |      |      |      |  |  |  |  |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Торговые, офисные, развлекательные и другие общественные здания в городах и новых поселениях, расположенные на плотно застроенных участках, обремененных ипотекой или иными ограничениями                                                                                | 8,11                                                 | 8,34            | 8,17             |                |                                                |                      |                                                    |                  |             |                                                                                                                                                                                           |      |             |                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                          |      |      |      |  |  |  |  |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Торговые, офисные, развлекательные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в городах и новых поселениях, обремененные ипотекой или иными ограничениями, расположенные на плотно застроенных участках, обремененных ипотекой или иными ограничениями | 8,13                                                 | 8,48            | 8,28             |                |                                                |                      |                                                    |                  |             |                                                                                                                                                                                           |      |             |                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                          |      |      |      |  |  |  |  |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Складские и производственные здания в комплексах с производственными строениями и сооружениями в городах и новых поселениях, расположенных на плотно застроенных участках, обремененных ипотекой или иными ограничениями                                                 | 8,88                                                 | 8,37            | 8,18             |                |                                                |                      |                                                    |                  |             |                                                                                                                                                                                           |      |             |                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                          |      |      |      |  |  |  |  |
| Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                          | Минимальное значение для торговых объектов по Москве | 10,00%          | 31,00%           | 10,00%         |                                                |                      |                                                    |                  |             |                                                                                                                                                                                           |      |             |                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                          |      |      |      |  |  |  |  |
| <div><div></div><div>СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025.<br/>ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ<br/>ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.<br/>ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.</div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                      |                 |                  |                |                                                |                      |                                                    |                  |             |                                                                                                                                                                                           |      |             |                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                          |      |      |      |  |  |  |  |
| Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                      |                 |                  |                |                                                |                      |                                                    |                  |             |                                                                                                                                                                                           |      |             |                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                          |      |      |      |  |  |  |  |
| Таблица 92. Значение «Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), в случае, если земельный участок находится в аренде». Данные по Москве и границы расширенных интервалов.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                      |                 |                  |                |                                                |                      |                                                    |                  |             |                                                                                                                                                                                           |      |             |                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                          |      |      |      |  |  |  |  |
| <table><thead><tr><th>Класс объектов</th><th>Среднее значение</th><th>Расширенный интервал</th></tr></thead><tbody><tr><td>1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них</td><td>0,80</td><td>0,69 - 0,90</td></tr><tr><td>2. Стрит-ритейл</td><td>0,82</td><td>0,72 - 0,92</td></tr><tr><td>3. Торговые площади</td><td>0,79</td><td>0,67 - 0,91</td></tr></tbody></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                      |                 |                  | Класс объектов | Среднее значение                               | Расширенный интервал | 1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 0,80             | 0,69 - 0,90 | 2. Стрит-ритейл                                                                                                                                                                           | 0,82 | 0,72 - 0,92 | 3. Торговые площади | 0,79 | 0,67 - 0,91                                                                                                                                                                                                                                                              |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                          |      |      |      |  |  |  |  |
| Класс объектов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Среднее значение                                                                                                                                                                                                                                                         | Расширенный интервал                                 |                 |                  |                |                                                |                      |                                                    |                  |             |                                                                                                                                                                                           |      |             |                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                          |      |      |      |  |  |  |  |
| 1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0,80                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,69 - 0,90                                          |                 |                  |                |                                                |                      |                                                    |                  |             |                                                                                                                                                                                           |      |             |                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                          |      |      |      |  |  |  |  |
| 2. Стрит-ритейл                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,82                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,72 - 0,92                                          |                 |                  |                |                                                |                      |                                                    |                  |             |                                                                                                                                                                                           |      |             |                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                          |      |      |      |  |  |  |  |
| 3. Торговые площади                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,79                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,67 - 0,91                                          |                 |                  |                |                                                |                      |                                                    |                  |             |                                                                                                                                                                                           |      |             |                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                          |      |      |      |  |  |  |  |
| Архив оценщика, <a href="https://архивоценщика.рф/app/correctionsSearch">https://архивоценщика.рф/app/correctionsSearch</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                          | Минимальное значение для торгово-офисных объектов    | 19,40%          | 48,40%           | 19,40%         |                                                |                      |                                                    |                  |             |                                                                                                                                                                                           |      |             |                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                          |      |      |      |  |  |  |  |
| <div><div>архивоценщика.рф/архивоценщика</div><div><div>Архив оценщика</div><div>История</div><div>Справка</div><div>Помощь</div><div>Справка</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div></div><div>История</div><div>Справка</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div>Помощь</div><div></div></div> |                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                      |                 |                  |                |                                                |                      |                                                    |                  |             |                                                                                                                                                                                           |      |             |                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                          |      |      |      |  |  |  |  |

| Источник                                                                                                     |                         | Комментарий             |                                     |                                                            |  | Мин    | Макс   | В расчет |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------|--|--------|--------|----------|
| Группа                                                                                                       | Доля земельного участка | Доля зданий, сооружений | Доля благоустройства, внешних сетей | Доля мебелировки, влияние предпринимательской деятельности |  |        |        |          |
| Многokвартирное жилье (без учета прав на общедолеовое имущество, расположенное внутри многоквартирного дома) | 10 - 25%                | 60 - 70%                | 0 - 35%                             |                                                            |  |        |        |          |
| Малозэтажное жилье, индивидуальные жилые дома, садовые дома                                                  | 20 - 30%                | 50 - 70%                | 10 - 30%                            |                                                            |  |        |        |          |
| Объекты хранения индивидуального автотранспорта                                                              | 15 - 30%                | 60 - 80%                | 0 - 15%                             | -                                                          |  |        |        |          |
| Иные объекты транспорта                                                                                      | 20%                     | 70 - 75%                | 5 - 10%                             | -                                                          |  |        |        |          |
| Торговые и торгово-развлекательные объекты                                                                   | 20 - 25%                | 60 - 80%                | 0 - 40%                             | -                                                          |  |        |        |          |
| Среднее значение:                                                                                            |                         |                         |                                     |                                                            |  | 15,68% | 35,08% | 15,68%   |

\*По всем источникам Оценщик использовал минимальное значение доли земельного участка в связи с крайне высокой плотностью застройки у оцениваемых участков по сравнению с типичной плотностью застройки. На участках расположено здание 77:01:0001046:1036, общей площадью по данным Публичной кадастровой карты 47 081,60, общая площадь земельных участков составляет 5 752,00 кв. м, что дает плотность застройки  $47\,081,60/5\,752,00 = 8,185$ . Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 9, ABN Group, 01.01.2026 г. типичная плотность застройки составляет для торговых объектов от 0,62 до 1,57, при среднем значении 1,04.

#### 16. Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельного участка)

| НАИМЕНОВАНИЕ                                                              | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) |      |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
|                                                                           |                  | ОТ                     | ДО   |
| Типичная для сегмента обеспеченность земельным участком в пределах МКАД   | 1,04             | 0,62                   | 1,57 |
| Типичная для сегмента обеспеченность земельным участком за пределами МКАД | 0,76             | 0,52                   | 1,15 |

Рис. 35. Плотность застройки торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве<sup>81</sup>

Таким образом, стоимость улучшений (помещений) без учета прав на земельный участок составит:

$$2\,802\,600\,000 \text{ руб.}^{82} \times (1-15,68\%) = 2\,363\,152\,320 \text{ руб.}^{83}$$

Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости определяется на основе денежного потока за текущий период (п. 6.3.5 Отчета) и составляет 272 494 945 руб.

Коэффициент капитализации доходов от улучшений принят как ставка капитализации согласно п. 6.3.4 данного Отчета в размере 10,30%.

<sup>81</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 9, ABN Group, 01.01.2026 г.

<sup>82</sup> См. п. 7 Отчета

<sup>83</sup> Оценщик считает целесообразным не определять стоимость прав на части земельных участков из данного математического выражения на основе среднестатистических данных в отношении доли земельного участка в стоимости, т.к. существует возможность применить более точную методологию расчета (см. далее) для учета индивидуальных характеристик Объекта оценки

Считается, что коэффициент капитализации для земли должен быть равен норме доходности по альтернативным инвестициям. При этом следует учитывать, что земельный участок не «изнашивается», поэтому его срок службы не ограничен, поэтому доходность от его использования соответствует наименее рискованным инвестициям, например, ставке доходности к погашению по долгосрочным государственным ценным бумагам. Второй метод определения ставки капитализации – аналитический, согласно справочным данным.

Для дальнейшего расчета принимается среднее значение ставки капитализации для земельных участков:

**Таблица № 42. Расчет ставки капитализации для земельных участков**

| Показатель                                                                                                                                                                                                                                                          | Значение |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Ставка капитализации для земельных участков под коммерческую застройку «Справочника оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2.» под ред. Л.А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2025) | 10,60%   |

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

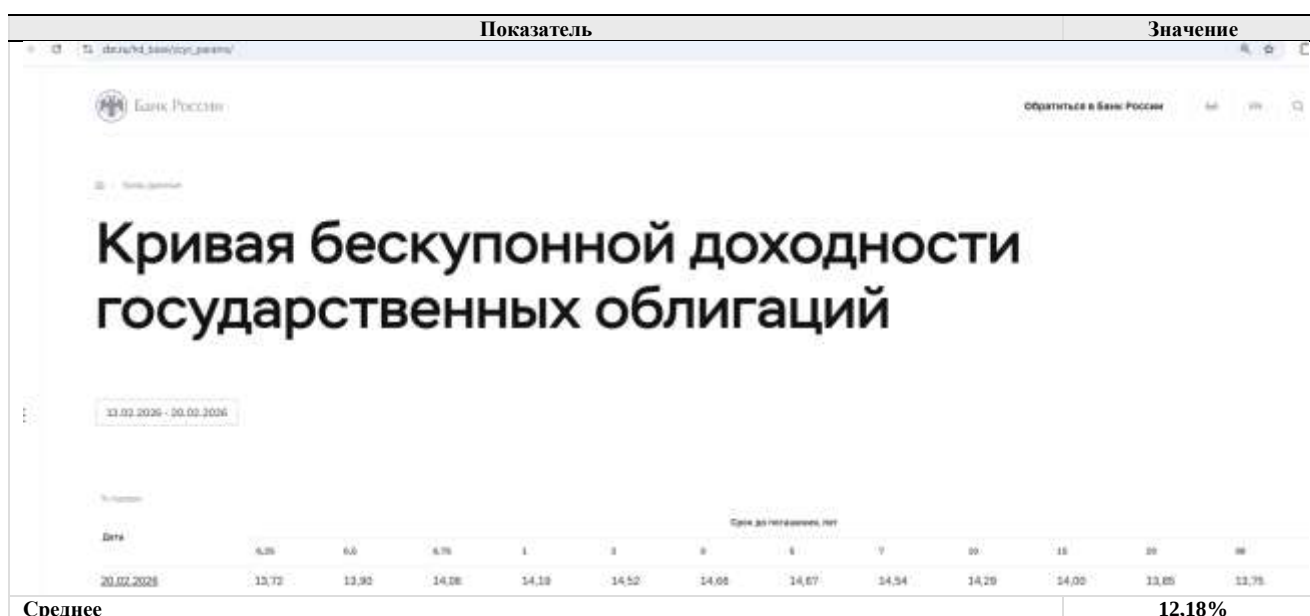
**Значения ставки капитализации и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 326. Значения ставки капитализации. Данные по Москве. Коллективное мнение экспертов - оценщиков. Расширенный интервал.

| Класс объекта                                                                            | Среднее значение | Расширенный интервал |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку                                        | 11,3%            | 7,6% - 15,0%         |
| 2. Земельные участки под коммерческую застройку                                          | 10,6%            | 7,1% - 14,2%         |
| 3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости | 10,6%            | 6,8% - 14,4%         |
| 4. Земельные участки под жилую застройку                                                 | 10,4%            | 7,2% - 13,5%         |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации                                               | 11,0%            | 7,3% - 14,7%         |

|                                                                                                                                                                        |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых),<br><a href="https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/">https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/</a> | 13,75% <sup>84</sup> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|

<sup>84</sup> Следует отметить, что размер ключевой ставки в большей степени влияет на цены «коротких» облигаций с погашением через 1-2 года, в то время как доходность «длинных» ОФЗ с погашением от 10 лет и выше не настолько сильно подвержена влиянию текущих действий регулятора, а скорее зависит от ситуации в экономике на более длительном горизонте ([https://kspcapital-at.ru/about/blog/investment\\_abc/klyuchevaya\\_stavka\\_i\\_dokhodnost\\_ofz/](https://kspcapital-at.ru/about/blog/investment_abc/klyuchevaya_stavka_i_dokhodnost_ofz/)). Поэтому оценка проведена исходя из допущения, что текущий размер ключевой ставки (нетипичный для российской экономики), не оказывает существенного влияния на доходность долгосрочных ОФЗ, поэтому показатель купонной доходности ОФЗ отражает доходность наиболее безрисковых вложений сопоставимых с риском вложения в земельные участки.

| Показатель                                                                         | Значение |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|  |          |
| Среднее                                                                            | 12,18%   |

Расчет стоимости прав на часть земельных участков, приходящихся на оцениваемые помещения, в рамках доходного подхода (методом остатка) приведен ниже.

**Таблица № 43. Расчет стоимости прав на часть земельных участков, приходящихся на оцениваемые нежилые помещения**

| Показатель                                                                                       | Значение           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| ЧОД единого объекта недвижимости, руб./год                                                       | 272 494 945        |
| Стоимость улучшений с учетом прав на части земельных участков, руб.                              | 2 802 600 000      |
| Доля стоимости прав на части земельных участков в стоимости единого объекта недвижимости         | 15,68%             |
| Стоимость улучшений без учета прав на части земельных участков, руб.                             | 2 363 152 320      |
| Коэффициент капитализации доходов от улучшений                                                   | 10,30%             |
| Коэффициент капитализации доходов от земли                                                       | 12,18%             |
| <b>Стоимость прав на земельные участки, руб.</b>                                                 | <b>239 419 586</b> |
| <b>Стоимость прав на части земельных участков, с учетом округления до миллионов рублей, руб.</b> | <b>239 000 000</b> |

Ниже представлен попозиционный расчет стоимости права долгосрочной аренды (на срок 49 лет) на части следующих земельных участков:

- участок с кадастровым номером 77:01:0001046:64;
- участок с кадастровым номером 77:01:0001046:65;
- участок с кадастровым номером 77:01:0001046:3400;
- участок с кадастровым номером 77:01:0001046:3408.

Расчет произведен пропорционально площади каждого из четырех участков, приходящихся на нежилые помещения, при этом суммарная площадь всех участков составляет 1 492,03 квадратных метра.

**Таблица № 44. Попозиционный расчет стоимости прав на каждый земельный участок**

| № п/п         | Кадастровый номер земельного участка | Площадь земельного участка, кв. м | Доля земельного участка | Стоимость прав на части земельных участков, руб. | Стоимость прав части земельного участка, приходящейся на оцениваемые нежилые помещения, округленно до тысяч рублей, руб. |
|---------------|--------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1             | 77:01:0001046:64                     | 4 171                             | 0,7251                  | 239 000 000                                      | 173 308 000                                                                                                              |
| 2             | 77:01:0001046:65                     | 1 442                             | 0,2507                  |                                                  | 59 916 000                                                                                                               |
| 3             | 77:01:0001046:3400                   | 114                               | 0,0198                  |                                                  | 4 737 000                                                                                                                |
| 4             | 77:01:0001046:3408                   | 25                                | 0,0043                  |                                                  | 1 039 000                                                                                                                |
| <b>Итого:</b> |                                      | <b>5 752</b>                      | <b>1,0000</b>           |                                                  | <b>239 000 000</b>                                                                                                       |

## Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

В соответствии с п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Выбор итоговой стоимости зависит от степени достоверности имеющейся информации. Каждый из методов, представленных в рамках подходов к оценке, имеет свои положительные и отрицательные стороны. В целях корректного определения стоимости Объекта оценки, полученные по примененным подходам, взвешиваются на основе их объективности.

**Затратный подход** полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему конструктивному решению, для которых не существует рынка или возможности извлечения дохода от эксплуатации, либо для объектов с незначительным износом. При определении износа велика доля экспертных суждений, поэтому к результатам затратного подхода, как правило, относятся с долей осторожности.

**Рыночный (сравнительный) подход** отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка, его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта, а различия между ними сложно с достаточной точностью вычислить и количественно оценить.

**Доходный подход** основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов. К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и величин денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которые вызваны фактором быстро меняющейся ситуации на рынке недвижимости.

Для определения стоимости частей земельных участков Оценщик применял только один подход – доходный. Весовой коэффициент для данного подхода принимается равным 1,0. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по затратному и доходному подходам, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки не представляется возможным. В соответствии с п. 2 ФСО V оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. По мнению Оценщика, исходя из доступной информации и принятых допущений и ограничений, применение доходного подхода для расчета стоимости оцениваемых частей земельных участков, приходящихся на оцениваемые нежилые помещения, приводит к наиболее достоверному результату оценки.

В данном случае затратный подход к оценке Объекта оценки не применялся, в связи с этим его вес далее не определялся. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по затратному подходу, который не учитывается при итоговом согласовании, но может быть использован в качестве поверочного к итоговому результату оценки не представляется возможным.

Для определения стоимости Объекта оценки Оценщик применил два подхода – рыночный (сравнительный) и доходный. Для дальнейшего согласования результатов по подходам, необходимо определить существенны или не существенны расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, и, соответственно, могут быть ли они быть согласованы.

Принцип принятия решения относительно существенности / несущественности расхождения результатов оценки по подходам: расхождение между двумя оценками признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, не пересекаются; расхождение между двумя оценками признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекаются.



**РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ И ОБОСНОВАНИЮ ГРАНИЦ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (П.14 ФСО I, П.4 ФСО IV, П.30 ФСО №7)**

**Значения полуширины интервалов при сравнительном подходе по категориям городов**

Таблица 10. Значения полуширины интервалов при сравнительном подходе, данные по Москве.

| Тип (класс) недвижимости                                                | Среднее значение, % |                  |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|
|                                                                         | Активный рынок      | Неактивный рынок |
| <b>Производственно-складская недвижимость</b>                           |                     |                  |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты                      | 11,7%               | 22,0%            |
| 2. Специализированные высококласные складские объекты                   | 12,1%               | 22,6%            |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства                   | 12,5%               | н/д              |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения          | 15,1%               | н/д              |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства    | 12,4%               | 23,0%            |
| <b>Офисная недвижимость и сходные типы объектов</b>                     |                     |                  |
| 1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)                           | 10,5%               | н/д              |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже                                      | 11,3%               | 21,3%            |
| 3. Объекты свободного назначения                                        | 10,7%               | 20,2%            |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 14,3%               | н/д              |
| <b>Торговая недвижимость</b>                                            |                     |                  |
| 1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них                      | 11,4%               | 21,0%            |
| 2. Стрит ритейл                                                         | 9,4%                | 15,5%            |
| 3. Торговые площади                                                     | 13,8%               | 25,8%            |

Рис. 36. Неопределенность величины стоимости при рыночном (сравнительном) подходе<sup>85</sup>

<sup>85</sup> «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п. 14 ФСО I, п. 4 ФСО IV, п. 30 ФСО №7)», под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2025 г.).



**РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ И ОБОСНОВАНИЮ ГРАНИЦ  
ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ  
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (п.14 ФСО I, п.4 ФСО IV, п.30 ФСО №7)**

**Значения полуширины интервалов при доходном  
подходе по категориям городов**

Таблица 17. Значения полуширины интервалов при доходном подходе, данные по Москве.

| Тип (класс) недвижимости                                                | Среднее значение, % |                  |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|
|                                                                         | Активный рынок      | Неактивный рынок |
| <b>Производственно-складская недвижимость</b>                           |                     |                  |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты                      | 13,2%               | 23,5%            |
| 2. Специализированные высококласные складские объекты                   | н/д                 | 23,3%            |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства                   | 16,3%               | 24,6%            |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения          | 18,9%               | 28,4%            |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства    | 14,2%               | 26,3%            |
| <b>Офисная недвижимость и сходные типы объектов</b>                     |                     |                  |
| 1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)                           | 13,2%               | 21,5%            |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже                                      | 13,0%               | 23,5%            |
| 3. Объекты свободного назначения                                        | 13,6%               | 22,8%            |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 15,3%               | 27,0%            |
| <b>Торговая недвижимость</b>                                            |                     |                  |
| 1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них                      | 14,7%               | 23,3%            |
| 2. Стрит-ритейл                                                         | 13,2%               | 23,4%            |
| 3. Торговые площади                                                     | 15,3%               | 28,5%            |

Рис. 37. Неопределенность величины стоимости при доходном подходе<sup>86</sup>

<sup>86</sup> «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п. 14 ФСО I, п. 4 ФСО IV, п. 30 ФСО №7)», под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2025 г.)

**Таблица № 45. Неопределенность величины справедливой стоимости**

| Тип объекта                                     | Неопределенность величины справедливой стоимости (среднее значение) |                 |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------|
|                                                 | Рыночный (сравнительный) подход                                     | Доходный подход |
| Активный рынок                                  |                                                                     |                 |
| Офисно-торговые объекты и сходные типы объектов | 11,40%                                                              | 14,70%          |

**Таблица № 46. Неопределенность величины справедливой стоимости по подходам**

| Наименование объекта                                                                                                                                                                | Рыночный (сравнительный) подход | Доходный подход | Затратный подход |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------|------------------|
| Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода, руб.                                                                                                                               | 2 786 666 557                   | 2 810 560 511   | Не применялся    |
| Неопределенность величины справедливой стоимости, %                                                                                                                                 | 11,40%                          | 14,70%          | -                |
| Нижняя граница диапазона стоимости ( $C_{\min}$ ), руб.                                                                                                                             | 2 468 986 569                   | 2 397 408 116   | -                |
| Верхняя граница диапазона стоимости ( $C_{\max}$ ), руб.                                                                                                                            | 3 104 346 544                   | 3 223 712 907   | -                |
| Область пересечения диапазонов, руб.                                                                                                                                                | <i>min</i>                      | <i>max</i>      | -                |
|                                                                                                                                                                                     | 2 397 408 116                   | 3 104 346 544   | -                |
| Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по рыночному (сравнительному) и доходному подходу пересекаются |                                 |                 |                  |

С учетом того, что расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, далее Оценщик определил веса рыночного (сравнительного) и доходного подходов.

**Таблица № 47. Ранжирование факторов**

| Фактор                                | Ранг     | Вес           |
|---------------------------------------|----------|---------------|
| <b>Учет влияния рыночной ситуации</b> |          |               |
| Доходный подход                       | 4        | 66,7%         |
| Рыночный (сравнительный) подход       | 2        | 33,3%         |
| Затратный подход                      | 0        | 0,0%          |
| <b>Сумма</b>                          | <b>6</b> | <b>100,0%</b> |
| <b>Достоверность информации</b>       |          |               |
| Доходный подход                       | 4        | 66,7%         |
| Рыночный (сравнительный) подход       | 2        | 33,3%         |
| Затратный подход                      | 0        | 0,0%          |
| <b>Сумма</b>                          | <b>6</b> | <b>100,0%</b> |
| <b>Учет специфики объекта</b>         |          |               |
| Доходный подход                       | 4        | 66,7%         |
| Рыночный (сравнительный) подход       | 2        | 33,3%         |
| Затратный подход                      | 0        | 0,0%          |
| <b>Сумма</b>                          | <b>6</b> | <b>100,0%</b> |
| <b>Учет задачи оценки</b>             |          |               |
| Доходный подход                       | 4        | 66,7%         |
| Рыночный (сравнительный) подход       | 2        | 33,3%         |
| Затратный подход                      | 0        | 0,0%          |
| <b>Сумма</b>                          | <b>6</b> | <b>100,0%</b> |

В рамках настоящей оценки Оценщик исходил из того, что на оцениваемое имущество заключен долгосрочный договор аренды с фиксированными на длительный период арендными платежами и темпом их роста. Поскольку Объект оценки приносит стабильный доход, значимость доходного подхода выше, поскольку получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка.

**Таблица № 48. Определение весовых коэффициентов**

| Наименование фактора               | Вес фактора    | Доходный подход | Рыночный (сравнительный) подход |
|------------------------------------|----------------|-----------------|---------------------------------|
| Учет влияния рыночной ситуации     | 30,00%         | 20,00%          | 10,00%                          |
| Достоверность информации           | 25,00%         | 16,67%          | 8,33%                           |
| Учет специфики объекта             | 25,00%         | 16,67%          | 8,33%                           |
| Учет задачи оценки                 | 20,00%         | 13,33%          | 6,67%                           |
| <b>Весовой коэффициент подхода</b> | <b>100,00%</b> | <b>66,67%</b>   | <b>33,33%</b>                   |

**Таблица № 49. Согласование результатов и расчет согласованной стоимости Объекта оценки**

| Подходы                                             | Рыночная стоимость по подходам, руб. | Вес по подходу |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------|
| Затратный подход, руб.                              | Обоснованный отказ                   | 0%             |
| Рыночный (сравнительный) подход, руб.               | 2 786 666 557                        | 33,33%         |
| Доходный подход, руб.                               | 2 810 560 511                        | 66,67%         |
| Итоговая стоимость, руб. без НДС                    | 2 802 595 860                        |                |
| <b>Итоговая стоимость, округленно, руб. без НДС</b> | <b>2 802 600 000</b>                 |                |

Итоговая стоимость нежилых помещений определена с учетом прав долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и

77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения. Для попозиционной разбивки стоимости нежилых помещений из полученной стоимости недвижимого имущества необходимо вычесть стоимость частей земельных участков.

Стоимость оцениваемых нежилых помещений в составе Объекта оценки определена в таблице ниже:

**Таблица № 50. Определение удельной стоимости помещений из различных групп**

| Наименование                                          | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1 | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2                                            | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1 |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Этаж расположения                                     | -2 (подвал 1)                                                                                                                                                                                                                | -1 (подвал 2), 2                                                                                                                                                                                                                                               | -1 (подвал 2)                                                                                                                                                                                                                 | 1                                                                                                                                                                                                                              |
| Коэффициент отличия на этаж для подвала               | 0,83                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                |
| Коэффициент отличия на этаж для 2-го этажа            | 0,92                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                |
| Площадь подвала                                       | 3 999,90                                                                                                                                                                                                                     | 727,30                                                                                                                                                                                                                                                         | 1 856,90                                                                                                                                                                                                                      | 0,00                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                       | Σ 6 584,10 кв. м                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                |
| Площадь 1 - го этажа                                  | 0,00                                                                                                                                                                                                                         | 0,00                                                                                                                                                                                                                                                           | 0,00                                                                                                                                                                                                                          | 2 475,30                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                       | Σ 2 475,30 кв. м                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                |
| Площадь 2 - го этажа                                  | 0,00                                                                                                                                                                                                                         | 2 718,00                                                                                                                                                                                                                                                       | 0,00                                                                                                                                                                                                                          | 0,00                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                       | Σ 2 718,00 кв. м                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                |
| Общая площадь, кв. м                                  | 3 999,90                                                                                                                                                                                                                     | 3 445,30                                                                                                                                                                                                                                                       | 1 856,90                                                                                                                                                                                                                      | 2 475,30                                                                                                                                                                                                                       |
| Стоимость 1 кв. м 1 этажа, руб. без НДС <sup>87</sup> | 246 256,52                                                                                                                                                                                                                   | Отношение стоимости объекта недвижимости без учета стоимости земельного участка к площади, скорректированной с учетом коэффициентов отличия на этаж расположения<br>$= (2\,802\,600\,000 - 239\,000\,000) / (6\,584,10 * 0,82 + 2\,475,30 + 2\,718,00 * 0,92)$ |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                |
| Стоимость 1 кв. м подвала, руб. без НДС               | 203 517,78                                                                                                                                                                                                                   | Стоимость 1 кв. м. 1-го этажа * Коэффициент подвала                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                |
| Стоимость 1 кв. м 2 этажа, руб. без НДС               | 225 923,41                                                                                                                                                                                                                   | Стоимость 1 кв. м. 1-го этажа * Коэффициент 2-го этажа                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Стоимость объекта округленно, руб.</b>             | <b>814 051 000</b>                                                                                                                                                                                                           | <b>762 078 000</b>                                                                                                                                                                                                                                             | <b>377 912 000</b>                                                                                                                                                                                                            | <b>609 559 000</b>                                                                                                                                                                                                             |
|                                                       | Произведение площади и соответствующей стоимости 1 кв. м. на данном этаже.                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                |

<sup>87</sup> Определяется по данным и алгоритму, описанным в п. 6.1.5 Отчета при определении корректировок на этаж расположения

Таким образом,

**Справедливая стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, с учетом права долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения, по состоянию на 20 февраля 2026 года составляет:**

**2 802 600 000 (Два миллиарда восемьсот два миллиона шестьсот тысяч) рублей без учета НДС<sup>88</sup>,**

*в том числе:*

**Таблица № 51. Результаты оценки Объекта оценки<sup>89</sup>**

| №п/п          | Наименование                                                                                                                                                                                                                  | Кадастровый номер                                                                   | Справедливая стоимость, с учетом округления руб. без НДС |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 1             | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1  | 77:01:0001046:1528                                                                  | 814 051 000                                              |
| 2             | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2            | 77:01:0001046:2551                                                                  | 762 078 000                                              |
| 3             | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П | 77:01:0001046:2906                                                                  | 377 912 000                                              |
| 4             | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1 | 77:01:0001046:2897                                                                  | 609 559 000                                              |
| 5             | Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения, в том числе:                                                                                 | 77:01:0001046:64,<br>77:01:0001046:65,<br>77:01:0001046:3400,<br>77:01:0001046:3408 | 239 000 000                                              |
| 5.1           | - на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:64                                                                                                                                                          | -                                                                                   | 173 308 000                                              |
| 5.2           | - на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:65                                                                                                                                                          | -                                                                                   | 59 916 000                                               |
| 5.3           | - на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3400                                                                                                                                                        | -                                                                                   | 4 737 000                                                |
| 5.4           | - на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3408                                                                                                                                                        | -                                                                                   | 1 039 000                                                |
| <b>Итого:</b> |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                     | <b>2 802 600 000</b>                                     |

Понятие стоимости, применяемое в оценочной деятельности, имеет вероятностный характер, поэтому стоимость находится в определенном интервале. Разброс цен с точки зрения особенностей объекта оценки может быть охарактеризован многими показателями, определяющимися активностью и прозрачностью рынка; учетом ценообразующих факторов, а также иными критериями. Оценщик считает допустимым определить возможные границы интервала в диапазоне  $\pm 20\%$  от итоговой величины стоимости, что соответствует принципам определения цены (ст. 40 НК РФ) для положений налогового законодательства.

<sup>88</sup> С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4. Отчета

<sup>89</sup> Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта отражают условный вклад в общую стоимость Объекта оценки (стоимость единого объекта недвижимости) и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как для отражения на балансе фонда в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки согласно Заданию на оценку (для целей переоценки чистых активов ЗПИФ недвижимости «Современный б»)

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

## Приложение 1. Задание на оценку

### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 6 к Договору № НЕД-0031/20 от 10.04.2020 г. об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд

г. Москва

«18» февраля 2026 г.

Акционерное общество «Управляющая компания «Первая» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный 6», в дальнейшем именуемое «Заказчик», в лице Виноградова Александра Юрьевича, действующего на основании доверенности №77 АЕ 1789420 от 19 декабря 2025г., именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», в дальнейшем именуемое «Исполнитель», в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», согласовали настоящее Задание на оценку к Договору от 10.04.2020 г. № НЕД-0031/20 об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд (далее – «Договор»):

- 1.1. В соответствии с Договором Заказчик поручает, а Оценщик принимает на себя обязанность произвести в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и Договора независимую оценку справедливой стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный 6» (далее – Фонд);
- 1.2. Оценку Объекта оценки по Заданию на оценку осуществляют следующий(е) оценщик(и) — штатный(е) сотрудник(и) по выбору Исполнителя (далее — «Оценщик»):  
Васильева Татьяна Юрьевна, Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в АО «АльфаСтрахование», полис № 7811R/776/0000013/24 от 02 декабря 2024 года, страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, период страхования с 01 января 2025 года по 31 декабря 2027 года, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности: № 037064-1 от 24 мая 2024 по направлению «Оценка недвижимости», № 045584-2 от 15 ноября 2024 года «Оценка движимого имущества», № 043051-3 от 09 августа 2024 года по направлению «Оценка бизнеса», членство в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), Рег. № 3995 от 25 сентября 2020 года, место нахождения СРО: 123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, помещ. 2/53. Стаж осуществления оценочной деятельности – более 22 (Двадцати двух) лет. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, к Оценщику не применялись.  
Шек Дмитрий Владимирович, Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис № 925/2025/СП134/765 от 16 сентября 2025 г., страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, период страхования с «05» октября 2025 г. по «05» октября 2026 г., квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности: 037368-1 от 24.05.2024 по направлению «Оценка недвижимости», 037401-2 от 24.05.2024 г. по направлению «Оценка движимого имущества», 036943-3 от 20.05.2024 г. по направлению «Оценка бизнеса». Членство в СРО - Ассоциации «Русское общество оценщиков» регистрационный № 008158 от 31 августа 2012 г., адрес СРО: 105005, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр.2. Стаж осуществления оценочной деятельности – более 3 (трех) лет. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, к Оценщику не применялись. Трудовой договор № 19/2022 от 19.12.2022 г.
- 1.4. Список документов и информации, необходимых для оказания Услуг в соответствии с настоящим Заданием на оценку:
  1. Копии правоудостоверяющих документов;
  2. Копии действующих технических паспортов БТИ, включая экспликации, поэтажные планы и справку о состоянии зданий;

3. Иные документы и данные, необходимые для выполнения работ по настоящему Заданию, предоставляются Заказчиком Исполнителю в соответствии с направленным в адрес Заказчика Запросом, содержащим перечень необходимой для проведения оценки документации и/или информации.
- 1.5. Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Исполнителя в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности: Полис № 27808100-470802623679-134-131 от 22 декабря 2023 года страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, Дополнительное соглашение № 2 от 22.11.2024 г. выдан ПАО СК «Росгосстрах». Срок действия договора страхования: с 22 декабря 2024 года по 31 декабря 2026 года. Страховая сумма 2 001 000 000 (два миллиарда один миллион) рублей.
- 1.6. Требования Заказчика к оформлению результатов оценки: в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартом оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, в ред. приказа Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», Указанием Банка России от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являются Оценщик или Оценщики по Договору, иными стандартами и правилами при необходимости / на усмотрение Оценщика

Таблица № 1. Задание на оценку

|     |                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Объект оценки, включая права на Объект оценки                                                                                          | 1. Нежилое помещение общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1. Кадастровый номер 77:01:0001046:1528.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1.1 | Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)                           | 2. Нежилое помещение общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, ул. Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2. Кадастровый номер 77:01:0001046:2551.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.2 | Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | 3. Нежилое помещение общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П. Кадастровый номер 77:01:0001046:2906.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|     |                                                                                                                                        | 4. Нежилое помещение общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2897.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|     |                                                                                                                                        | 5. Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 1 081,93 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:64 общей площадью 4 171 +/- 23 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения использования: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)).</p> <p>6. Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 374,05 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:65 общей площадью 1 442 +/- 13 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения использования: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)).</p> <p>7. Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 29,57 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3400 общей площадью 114 +/- 4 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, строен 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения использования: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)).</p> <p>8. Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 6,48 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3408 общей площадью 25 +/- 2 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, строен 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения использования: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)).</p> <p>Специальные допущения: для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|     |                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                                                                       | передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.3 | Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки | <ul style="list-style-type: none"> <li>Нежилые помещения – право общей долевой собственности. Ограничения (обременения): доверительное управление, долгосрочная аренда;</li> <li>Земельные участки (их части) – право долгосрочной аренды. Ограничения (обременения) в виде доверительного управления.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2   | Цель оценки                                                                                                                                                           | <p>Определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов ЗПИФ недвижимости «Современный 6» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</p> <p>Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.</p> |
| 3   | Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке                                                                                              | Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4   | Вид стоимости                                                                                                                                                         | Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 5   | Предпосылки стоимости                                                                                                                                                 | 1. Предполагается использование Объекта оценки без совершения сделки с ним;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 6   | Основания для установления предпосылок стоимости                                                                                                                      | <p>2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</p> <p>3. Предполагаемым использованием объекта является наиболее эффективное использование;</p> <p>4. Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях.</p> <p>Основание для установления предпосылок стоимости: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS)).</p> <p>Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.</p> <p>Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками. В рамках настоящей оценки принимаются рыночные предпосылки, которые соответствуют виду определяемой стоимости.</p>         |
| 7   | Дата оценки                                                                                                                                                           | 20 февраля 2026 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 8   | Иные расчетные величины                                                                                                                                               | Не определяются.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 9   | Общие допущения и ограничения                                                                                                                                         | — Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.</p> <p>— Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.</p> <p>— Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.</p> <p>— От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.</p> <p>— При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.</p> <p>— Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>могут повлиять на стоимость Объекта оценки.</p> <p>— Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p> <p>— В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.</p> <p>— В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.</p> <p>— Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.</p> <p>— При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.</p> <p>— Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.</p> <p>— С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.</p> <p>— Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.</p> <p>— Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка;</li> <li>○ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;</li> <li>○ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.</li> </ul> <p>Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.</p> <p>— Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идет активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема, и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.</p> <p>— Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.</p> <p>— Расчет стоимости произвести с учетом условий типичного налогообложения объектов недвижимости, характерного на рынке аналогичных объектов, по состоянию на дату оценки.</p> <p>— Стоимость нежилых помещений будет определяться с учетом прав долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|    |                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                             | <p>нежилые помещения.</p> <p>— Расчет стоимости провести исходя из допущения, что Договор аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г. будет действительным в течение всего срока долгосрочной аренды и его существенные условия не будут изменены.</p> <p>Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.</p> <p>Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.</p>                                                  |
| 10 | Специальные допущения                                                                                                                       | <p>Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.</p>                                                                                                                                                                            |
| 11 | Ограничения оценки                                                                                                                          | <p>Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 12 | Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки                                                  | <p>Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 13 | Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют | <p>Осмотр Объекта оценки проводится ассистентом отдела оценки. Основания, объективно препятствующие проведению осмотра, отсутствуют.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 14 | Указание на форму составления отчета об оценке                                                                                              | <p>Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику 1 (Один) отчет об оценке в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью, и/или на бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре. Отчет также предоставляется в виде единого файла формата PDF и файлов с расчетами в формате Excel.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 15 | Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и Отчета об оценке помимо Заказчика оценки отсутствуют;</li> <li>- специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в Отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют;</li> <li>- необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует;</li> <li>- предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют;</li> <li>- процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.</li> </ul> |
| 6  | Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов / отраслевых экспертов                            | <p>Не требуется</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|    |                                                                                                               |                                                                                            |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) |                                                                                            |
| 17 | Границы интервала, в которых может находиться стоимость                                                       | Определять не требуется                                                                    |
| 18 | Форма представления итоговой стоимости                                                                        | Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации.       |
| 19 | Срок оказания услуг                                                                                           | 15 (пятнадцать) рабочих дней со дня предоставления Заказчиком всей необходимой информации. |

Настоящее приложение является неотъемлемой частью Договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № НЕД-0031/20 от 10.04.2020 г. и составлено в 2 (двух) экземплярах по одному для каждой из Сторон.

#### ПОДПИСИ СТОРОН

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»



/С.О. Найчук/

ЗАКАЗЧИК:

АО УК «Первая» Д.У. ЗПИФ недвижимости  
«Современный 6»



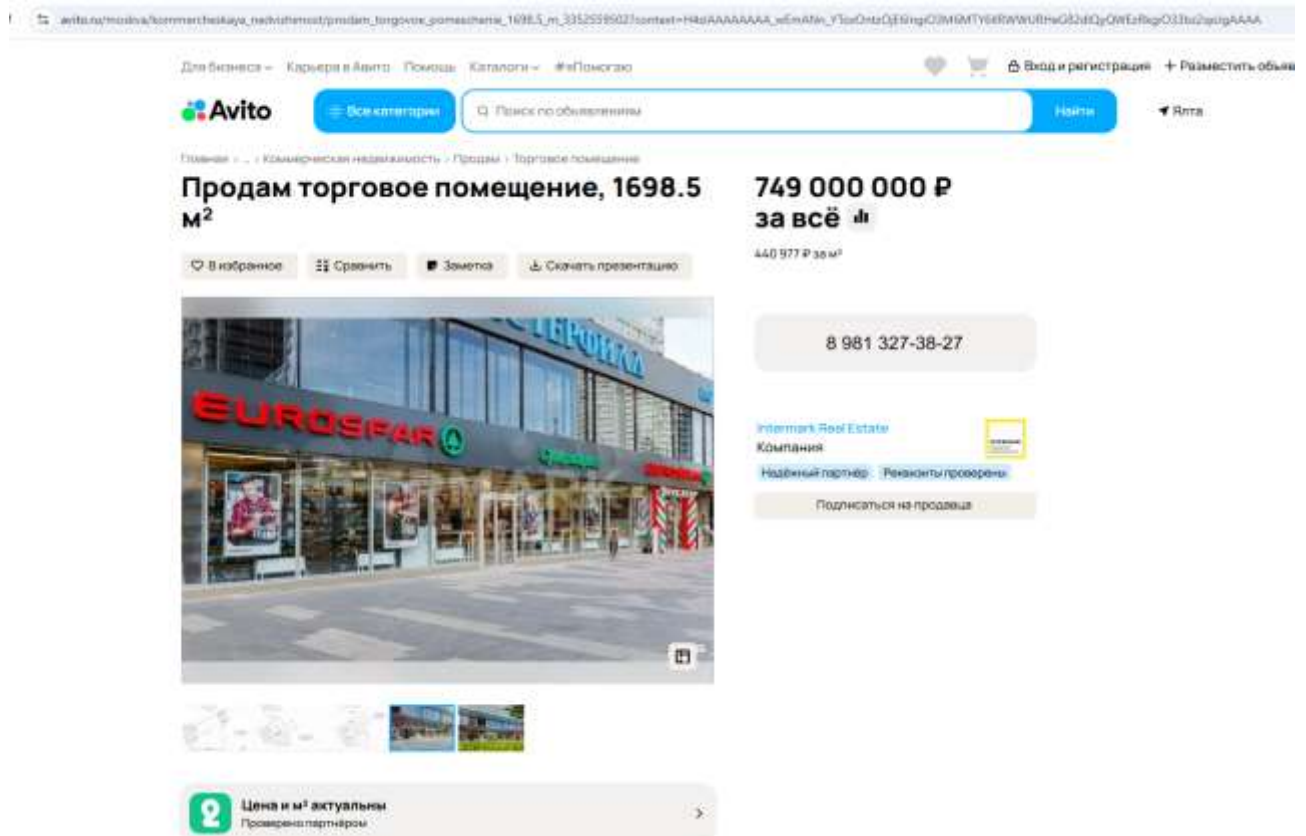
/А.Ю. Виноградов/

МП

## Приложение 2. Рыночная информация

### Аналоги, используемые в рамках рыночного (сравнительного) подхода к оценке

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_torgovoe\\_pomeschenie\\_1698.5\\_m\\_3352559502?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wEmANn\\_YToxOntzOjE6IngIO3M6MTY6IlRWWURHeG82dlQyQWEzRkgiO33bz2qoJgAAAA](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1698.5_m_3352559502?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngIO3M6MTY6IlRWWURHeG82dlQyQWEzRkgiO33bz2qoJgAAAA)



The screenshot shows a listing on the Avito website for a commercial property. The title is "Продам торговое помещение, 1698.5 м²". The price is listed as "749 000 000 Р за всё" (749,000,000 RUB for everything). The area is "440 977 Р за м²". The listing includes a large photo of the storefront of a "EUROSPAR" store. Below the photo are several smaller images showing different views of the property. The listing is categorized under "Коммерческая недвижимость" (Commercial real estate) and "Продам" (For sale). The listing is from the company "Intermark Real Estate". The contact number is "8 981 327-38-27". The listing is marked as "Цена и м² актуальны" (Price and area are current) and "Проверенный партнер" (Verified partner).

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhnost/prodam\_torgovye\_pomeshcheniya\_16965\_n\_3352555502?context=H4jIAAAAAA\_wEwAfw\_7%0CmCQ66ngO3M6MTY6RWWURhG82uQyQWEzRkgO3Z6czqoIgAAAA

## Расположение

Москва, ул. Новый Арбат, 19

Смоленская 6-10 мин. Арбатские 11-15 мин.  
Александровский сад 11-15 мин.

Скрыть карту



**749 000 000 Р**  
**за всё**

440 977 Р за м²

8 981 327-38-27

Intermark Real Estate

Компания

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продажи

## Описание

ID 1936. Предлагается к продаже премиальное торговое помещение. Одна из самых нарядных торговых площадей Нового Арбата, шаговая доступность от станции метро Смоленская. Полная реконструкция здания была в 2003 году. Отдельный вход с фасада здания и со двора, зона разгрузки-погрузки. Сверхинтенсивный пешеходный и автомобильный трафик, богатое торговое окружение. Арендатор - крупная компания из нефтегазовой отрасли.  
1 уровень: торговая площадь 833,8 кв. м.;  
2 уровень - цокольный этаж 425,3 кв. м., с возможностью использования под офис, салон, магазин;  
3 уровень 439,4 кв. м. - складские и производственные помещения с возможностью разгрузки. Подвоз грузов и товаров обеспечивается через

3 уровень 439,4 кв. м. - складские и производственные помещения с возможностью разгрузки. Подвоз грузов и товаров обеспечивается через подземный въезд в тоннель, подъезд на дебаркадер, в наличии грузовой лифт.  
\* Витринные окна  
\* 2 отдельных входа  
\* Высота потолков: 4 м  
\* Зона разгрузки - погрузки  
\* Выделенная мощность 472 кВт  
\* Открытая планировка  
Полностью сдано в аренду

МАП - 6 400 000 руб., ГАП - 76 800 000 руб., доходность - 10,25%, окупаемость - 9,8 лет

## О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

Узнать больше о БЦ

**749 000 000 Р**  
**за всё**

440 977 Р за м²

8 981 327-38-27

Intermark Real Estate

Компания

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

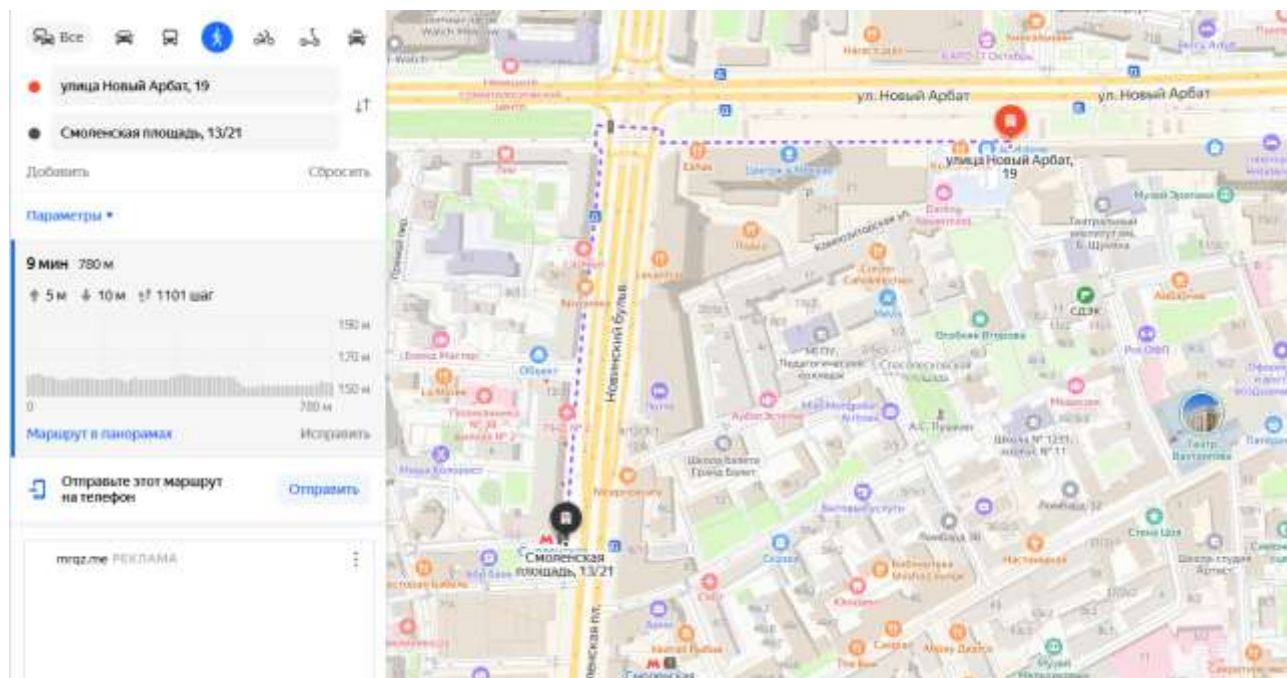
Подписаться на продажи

№ 3352555502 - 13 февраля в 12:49 - 1180 просмотров (+1 рейтинг)

Пожаловаться

## Похожие объявления

БЦ Павловский 8 - БЦ Новоспасский Стр. 22 - БЦ Эталон Плаза - БЦ Пол. - Ещё 15



<https://www.cian.ru/sale/commercial/320395443/>

Ирина Ковалева, г. Москва • Жилищно-деловая • Продажа помещений свободного назначения в Москве • ЦАО • Арбат • центр Labrium • улица Новый Арбат

Объект: 37 кв. м, 20.35 • 227 просмотров, 1 кв. метр

## Продается помещение свободного назначения, 489,6 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, 2-й Арбат, ул. Новый Арбат, 19. На карте

Арбатская 10 мин • Смоленская 12 мин • Александровский сад 10 мин

Посмотреть еще 5

250 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 242 500 000 Р

Цена за метр: 510 625 Р

Налог: НДС включен 45 083 967 Р

+7 916 355-95-51

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости  
Альфа Ден

Документы проверены

На работе  
3 года

Объекты в работе  
308

Андрей Мотовилов

ЖК «1-й Восточный»

[Вернуться к результатам](#)

# Прекрасное помещение для бизнеса на первой линии

## Возможное назначение

- Офис

Еще: банк, бар, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, зал, казино/казино, лоджия, аптека, продукты, общепит, ресторан

### Напишите автору

[Связаться со мной](#)
[Подтвердить номер](#)
[Хочу посмотреть](#)

или напишите подробнее на телефону

**250 000 000 Р**

Средств за изменение цены

Предложите свою цену

Например: 212 500 000 Р

Цена за метр: 510 621 Р

Налог: НДС включен +5 001 967 Р

**+7 916 355-95-51**

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить жалобу, нажмите сюда

**Написать**

Агентство недвижимости  
**Альфа Дом**  
Документы проверены



<https://kikown.ru/moskva-noviy-arbat-15/> (дата обращения 20 февраля 2026 г.)

Главная / Коммерческая недвижимость / Готовый бизнес / Готовый бизнес на продажу

## Коммерческая недвижимость / Готовый бизнес / Готовый бизнес на продажу,

Россия, Москва, Москва, Новый Арбат, 2 300 000 000

**Лот: 3647**

ЦЕНА: 2 300 000 000 руб. ПЛОЩАДЬ: - / - / - КОМНАТ: 1 ЭТАЖ: 1 / 2



Тип сделки: Продажа  
Тип контракта: Продажа объекта  
Тип: Готовый бизнес на продажу  
Система налогообложения: НДС включен  
Кол-во комнат: 1  
Этаж: 1  
Этажность: 2  
Срок предоплаты, месяцев: 1 месяц  
Тип здания: Торговый центр  
Адрес: г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 15  
Страна: Россия  
Регион: Москва  
Город: Москва  
Метро: Арбатская  
Район: Арбат  
Улицы: Новый Арбат  
Номер дома: 15

КIKOWN realty  
+8 (495) 118 29 68  
info@kikown.ru

Доступные варианты площади: 8382

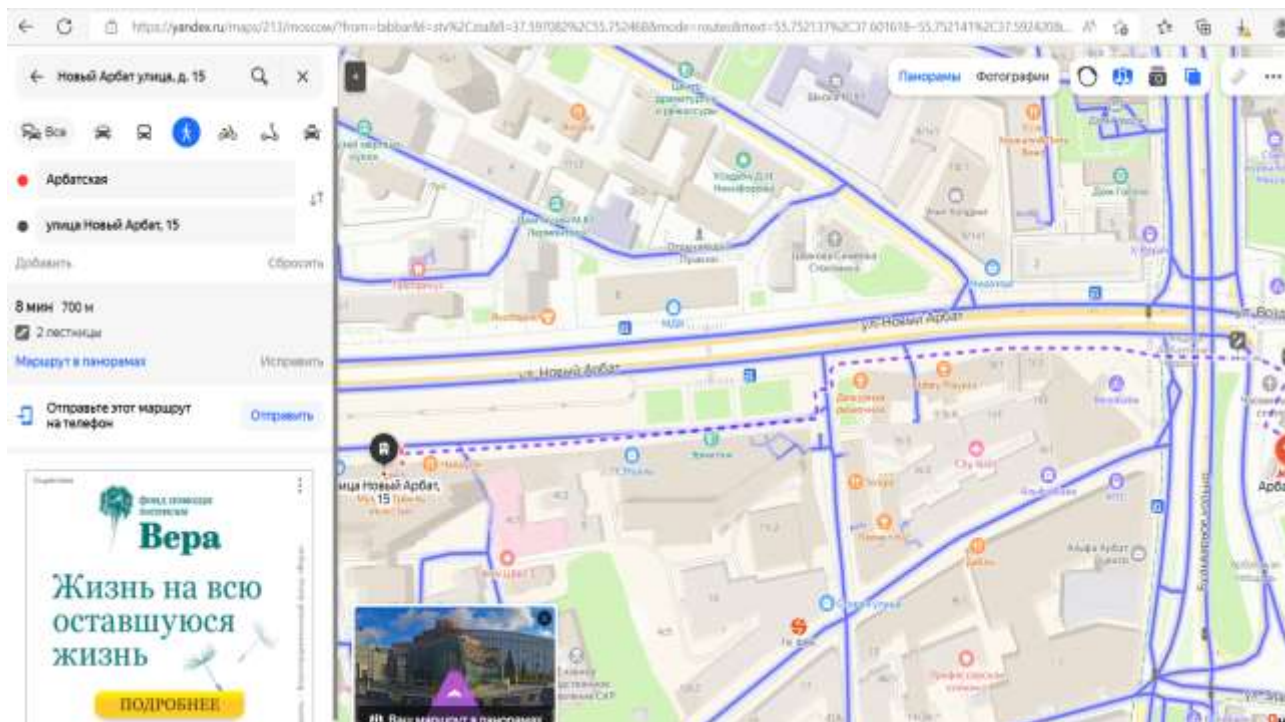
★ ДОБАВИТЬ В ИЗБРАННОЕ

### Описание

ЛОТ 3647 Вамшему вниманию предлагается Продажа Действующего Арендного бизнеса, расположенный по адресу: г. Москва, ЦАО, ул. Новый Арбат, 15 (бывший ТЦ «Москвичка»). Общая площадь – 8 381,9 кв.м. Здание разделено на 4 уровня: 2 подземных и 2 наземных этажа. Зальная планировка (короткие эрсы, сетка колонн). Арендаторская площадь: подвал 1 611,5 кв.м., цоколь 2 611,6 кв.м., 1-й этаж 1 923 кв.м., 2-й этаж 2 235 кв.м. 1-я линия Нового Арбата, остекление по всему фасаду, большой рекламный потенциал, знаковый объект торговой недвижимости столицы. Для каждого блока предусмотрен: отдельный вход с фасада (всего 8 входов), лифты, подсобные помещения, 2 отдельных входа со двора, разгрузка с подвального этажа (подвал грузов обслуживается через 1 подземный выезд). Электрическая мощность: 1,8 МВт. Приточно-вытяжная вентиляция, отопл-системы, видеонаблюдение, круглосуточная охрана. Высота потолков от 3,7 до 4,5 м. Земельный участок в долгосрочной аренде на 49 лет. Перед ТЦ находится современная пешеходно-прогулочная зона, масштабно благоустроенная осенью 2016 года, рядом платный паркинг на 212 м/м. Очень интенсивный круглосуточный пешеходный и автомобильный трафик. ТЦ на 100% сдан арендаторам, долгосрочные договоры, все арендные платежи зафиксированы в долларах, индексация 5%. Ежемесячный арендный поток (МАП): 32 млн. руб., годовой арендный поток (ГАП): 254 млн. руб. Основные арендаторы: «Парекраток», «Сбербанк», рестораны «Тарантино» и «Обедбуфет», булочническая контора «Ванго-Бум», «ПрофбистроМаркет», кальянная «Демократия», развлекательная музей и лабиринты. По всем интересующим вопросам с удовольствием ответим по телефону.

### На карте





<https://www.cian.ru/sale/commercial/323358005/?mlSearchSessionGuid=83b34e2e780a379889935f4a92caf8a2>

323358005/791b6e5b54e2e780a379889935f4a92caf8a2

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Мой дом Судьба Сервисы Присоединение Цены **Помогите**

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Арбат > метро Смоленская > улица Новый Арбат

Объект: 19 фото, 37,25 м², 35 перепланировок, 3 застройки

## Продается помещение свободного назначения, 740 м²

Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, 31/32. На карте

М. Смоленская 8 мин. М. Краснохолмская 14 мин. М. Бауманская 10 мин.

Посмотреть ещё 1

Помогите

330 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Начислено: 330 100 000 Р

Цена за метр: 445 946 Р

Налог: 1031

**+7 986 323-87-37**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Наличие: пока не рассмотрено в деталях

Агентство недвижимости  
**NF GROUP - Commercial**  
Документы проверены

На рынке 10 лет Объект в работе более 3000

PHILTOP  
Street Retail



## Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах на рынке аренды

<https://www.cian.ru/rent/commercial/326329317/?mlSearchSessionGuid=8ac3ba4f62a4d77ffdd450b1b3d9f373>

Недвижимость в Москве. > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Арбат > метро Арбатская > улица Новый Арбат

Объекты: 20 фот., 11+15 > 30 фотографий, 7 загрузок

### Сдается помещение свободного назначения, 223 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, м-н Арбат, ул. Новый Арбат, 18 На карте

Арбатская 10 мин. Охотинская 12 мин. Александровский сад 15 мин.

Посмотреть еще 5 >

17 фото

900 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 673 000 Р >

Цена за метр 48 431 Р в год

Налог УСН

Комиссия нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 915 184-61-97

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости GRAND ESTATE - Премьерная недвижимость

Инвестор Андрей | GRAND ESTATE

Средства

3,7 - 3

Всему предоставлено ООО «Бист Пауэлл», ОГРН: 51877462451960

### РЕДКОЕ ПОМЕЩЕНИЕ С ВЫТЯЖКОЙ НА НОВОМ АРБАТЕ – ИДЕАЛЬНО ПОД КАФЕЛЬНУЮ И РЕСТОРАН.

Коммерческое помещение на первой линии Нового Арбата с действующей вытяжкой – ключевым и дефицитным параметром для открытия кафе или ресторана в центре Москвы. Подобные объекты практически не появляются в открытой продаже.

Высокий пешеходный и автомобильный трафик, максимальная видимость с улицы. Два отдельных входа, вытравлены окна по фасаду.

Свободная зальная планировка. Внутри нет несущих стен – только колонны по периметру, что позволяет без ограничений реализовать концепцию кафе, ресторана или лаунж-пространства.

Почему объект идеально подходит под ресторан и кафе:

- есть вытяжка, что позволяет легально работать;
- первая линия и трафик Нового Арбата;
- формат, востребованный арендаторами и операторами общепита;
- быстрый запуск без долгих согласований.

Подходит также под ресторан, лаунж-бар, бутик-отель, медицинский центр, банк, офис или другой коммерческий проект.

Топовая локация, престижное окружение, высокая ликвидность и устойчивый спрос.

Показы ежедневно.

Скрыть >

900 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 673 000 Р >

Цена за метр 48 431 Р в год

Налог УСН

Комиссия нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 915 184-61-97

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости GRAND ESTATE - Премьерная недвижимость

Инвестор Андрей | GRAND ESTATE

Средства

3,7 - 3

<https://www.cian.ru/rent/commercial/327187862/?mlSearchSessionGuid=8ac3ba4f62a4d77ffdd450b1b3d9f373>

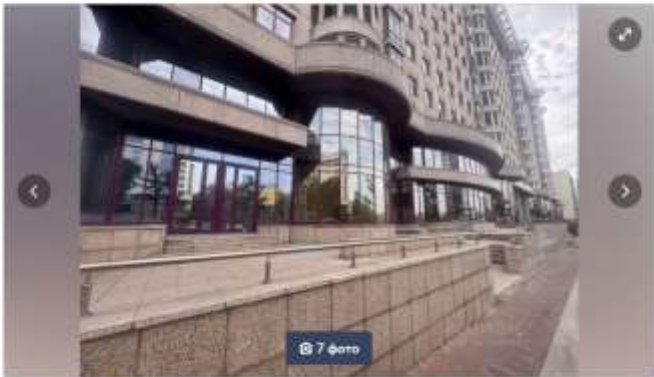
Недвижимость в Москве • Коммерческая • Аренда помещений свободного назначения в Москве • ЦАО • Арбат • улица Новый Арбат

Обновлено: вчера, 14:22 • 17 просмотров, 0 за сегодня

## Сдается помещение свободного назначения, 870 м<sup>2</sup> в ЖК «Новый Арбат»

Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, 27. Не сдается

Показать фото



7 фото

2 610 000 ₽/мес.

[Следить за изменениями цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 521 700 ₽

Цена за метр 36 000 ₽ в год  
Налог НДС включен: 469 800 ₽  
Комиссия нет  
Коммунальные платежи не включены  
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 910 409-98-45  
 Номер только для звонков, сообщения не идут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

автор объявлений  
**Анастасия Аюкуль**  
 Сертифицировано

Услугу предоставляет ООО «Лабриум-Консалтинг», ОГРН: 5167348345940

Идеальное место для вашего бизнеса. ЖК Новый Арбат. Витринное остекление входа в помещении - 1 этаж полезная площадь 143,3 (имеет отдельный вход с улицы) 1 этаж 224 м полезная площадь 2 этаж 448м полезная площадь. Идеально под: офис - медицинская клиника - спа салон - баня - представительство

### Возможное назначение

Свободное назначение

Напишите автору

[Скачать скан](#) [Хочу посмотреть](#) [Посмотреть фото](#)

или узнайте подробности по телефону



2 610 000 ₽/мес.

[Следить за изменениями цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 521 700 ₽

Цена за метр 36 000 ₽ в год  
Налог НДС включен: 469 800 ₽  
Комиссия нет  
Коммунальные платежи не включены  
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 910 409-98-45  
 Номер только для звонков, сообщения не идут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

https://www.cian.ru/rent/commercial/323139747/?mlSearchSessionGuid=8ac3ba4f62a4d77ffdd450b1b3d9f373

Недвижимость в Москве > Бизнес-центры > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Арбат > метро Арбатская > улица Новый Арбат

Объявление: 20 фев. 22:53 > 22 просмотров, нет на карте

## Сдается помещение свободного назначения (В) в бизнес-центре «на ул. Новый Арбат, 5»

Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, 5 [на карте](#)

[Арбатская](#) [10 мин](#) [Александровский сад](#) [10 мин](#) [Библиотека им. Ленина](#) [13 мин](#)

[Посмотреть еще 5](#)

[Показать](#)

[Загрузить фото](#)

Площадь: **718.3 м²** Этаж: **1 из 2** Помещение: **Свободно**

Класс: **B**

### Отчет о привлекательности объекта

Укажите, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчет

- Охват населения
- Арендные ставки рядом
- Пешеходный трафик
- Толки покупателей

Услуга предоставляется ООО «Белл-Плюс», ОГРН: 5167746245909

Номер лота: 12966

Россия, Москва, улица Новый Арбат, 5

Шоссе: Садовое кольцо

Общая площадь: 718.30 м.кв.

Сдается помещение свободного назначения открытой планировки с отделкой. Коммуникации центральные. Эксплуатационные расходы (ОПРХ) включены в ставку. Краткосрочный договор аренды на 11 месяцев.

Помещение имеет отдельный вход с улицы и свободный доступ. Отличная видимость с дороги и непрерывный сверхинтенсивный пешех. трафик.

Помещение подходит для:

- Магазинов
- Шоу-румы
- Ресторанов/кофе

Удобное территориальное расположение, подземная и многоуровневая парковка, так же есть городская платная парковка.

Ближайшие станции метро в шаговой доступности "Площадь", "Арбатская".

Этаж: 1 из 2

Кол-во этажей: 2

ТИП КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: ПОМЕЩЕНИЯ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

**3 500 000 Р/мес.** [Следить за изменением цены](#) [Предложить свою цену](#)

Например, 3 395 000 Р [>](#)

Цена за метр: 58 472 Р в год

Налог: НДС включен: 631 147 Р

Комиссия: нет

Конечные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

**+7 985 813-01-54**

Специалист работает с 9:00 по 23:00

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро ответит на сообщение

агентство недвижимости  
**NSK НЕДВИЖИМОСТЬ**  
[Супераналит](#)

19 лет  
14 лет

Объектов в работе  
583

<https://www.cian.ru/rent/commercial/320927855/?mlSearchSessionGuid=8ac3ba4f62a4d77ffdd450b1b3d9f373>

Находимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЦАО > Арбат > метро Смоленская > улица Новый Арбат

Объявление: 20 фот. 13.11.11 140 просмотров, нет комментариев

## Сдается торговая площадь, 723 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Арбат, сл. Новый Арбат, 31/12. На карте.

▲ Смоленская 9 мин ▲ Краткийресурсная 54 мин ▲ Багратионов 18 мин

Посмотреть ещё 1

Поделиться



18 фото

1 800 000 Р/мес.  

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 1 746 000 Р 

Цена за метр 29 876 Р в год

Налог УСН

Комиссия нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

**+7 985 515-74-74**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ SSD  Документы проверены

На Цане 8 лет Объявлено в работу Более 1000

Площадь 723 м<sup>2</sup>  Этаж 1 из 12  Помещение Свободно

### Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- ▲ Охват населения
- ▲ Пешеходный трафик
- ▲ Автомобильный трафик
- ▲ Средний бюджет семьи по району
- ▲ Арендные ставки района
- ▲ Точки притяжения
- ▲ Конкуренты в радиусе 1 км
- ▲ Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Прайс», ОГРН: 5167746240960

Лот 154504

Аренда нежилого помещения свободного назначения расположенного по адресу: Москва, ЦАО, Новый Арбат 31/12, площадью 723 м<sup>2</sup>. Первая линия со стороны Смоленской набережной. 3 мин. от м. Смоленская, высокий пешеходный трафик обеспечивается близостью пешеходных зон.

Торговое окружение:  
Ароматный мерс.

Технические характеристики:  
Первый этаж 12-ти этажного жилого дома.  
Общая площадь: 723 м<sup>2</sup>.  
Этаж - 1, 590 м<sup>2</sup>

1 800 000 Р/мес.  

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 1 746 000 Р 

Цена за метр 29 876 Р в год

Налог УСН

Комиссия нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

**+7 985 515-74-74**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ SSD  Документы проверены

На Цане 8 лет Объявлено в работу Более 1000

 Агент SSD

### Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком



Телефон +7 (495) 258 05 34

www.first-am.ru

Иск. № 6/н от 26 февраля 2026 г.

В ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

#### Письмо-представление

Настоящим подтверждаем, что предоставленная в составе нижеперечисленных документов информация соответствует известным нам фактам, отражает наши планы и прогнозы:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24561468.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24563269.
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24561912.
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24317124.
5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24563483.
6. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24563708.
7. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24562225.
8. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24562636.
9. Решение Арбитражного суда г. Москвы от 03.11.2020 г. по делу №А40-118930/20.
10. Выписка из технического паспорта БТИ на здание (строение) от 24.07.2020 г.
11. Экспликация к поэтажному плану помещения от 24.07.2020 г.
12. Соглашение о вступлении №М-01-055769 от 02.12.2020 г. в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 06.10.2020 г.
13. Договор аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г.
14. Акт приема-передачи от 20 мая 2019 г. по Договору аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г.
15. Дополнительное соглашение №1 от 07 июня 2019 г. к Договору аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г.
16. Дополнительное соглашение №2 от 28 июля 2021 г. к Договору аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г.
17. Уведомление об индексации № ИСКХ-200/26 от 29 января 2026 г.

В соответствии с политикой конфиденциальности заключенные Соглашение, Договор аренды с Дополнительными соглашениями к нему (п. 12-17) относятся к документам ограниченного доступа. В связи с чем, просим не прикладывать к отчету об оценке конфиденциальные документы и не раскрывать наименование контрагента, а также финансовые условия и иные существенные условия и данные в соответствии с политикой конфиденциальности.

Сообщаем, что базовая арендная плата за нежилые помещения, расположенные по адресу Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1 (кадастровые номера: с77:01:0001046:1528, 77:01:0001046:2551, 77:01:0001046:2906, 77:01:0001046:2897) с 01.01.2024 года составляет 26 456 697,50 руб. без НДС в месяц.

Уточняем, что оцениваемое нежилое помещение, общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помеш. 4/2, кадастровый номер 77:01:0001046:2551, расположено в подвале №2 и на 2 этаже. Площадь помещений 2-го этажа, входящих в оцениваемое помещение, составляет 2 648,30 кв. м.



Телефон +7 (495) 258 05 34

[www.first-am.ru](http://www.first-am.ru)

Данные о фактических расходах, которые несет правообладатель, являются информацией с ограниченным доступом, в связи с чем не могут быть предоставлены. Согласно условиям заключенного договора аренды, эксплуатационные расходы арендатор несет самостоятельно либо данный вид расходов компенсируется правообладателю, собственник в полном объеме несет расходы по уплате налога на имущество, арендной плате за земельные участки и страхованию имущества.

Представитель по Доверенности



/А.Ю. Виноградов/

Филиал публично-правовой компании "Воскаристр" по Москве

© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 399–406

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.02.2026, поступившего на рассмотрение 24.02.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Раздел 1 Лист 1

| Помещение                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                               |                   |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                               |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 1                                                                                                                                                                                                                                   | Всего листов раздела 1: 2                                                                                                     | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 6 |
| 24.02.2026г., № КУВН-001/2026-24561468                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                               |                   |                         |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                                                   | 77-01-0001046-1528                                                                                                            |                   |                         |
| Номер кадастрового квартала:                                                                                                                                                                                                                         | 77-01-0001046                                                                                                                 |                   |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                                                                                                                                                                                 | 23.05.2012                                                                                                                    |                   |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                                                                                                                                                                                     | Инвентарный номер И 25.07.2008 ГУП МосгорБТИ; Установленный номер 77-77-11/088/2012-962                                       |                   |                         |
| Адрес:                                                                                                                                                                                                                                               | Российская Федерация, город Москва, ин.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1 |                   |                         |
| Площадь:                                                                                                                                                                                                                                             | 3999.9                                                                                                                        |                   |                         |
| Назначение:                                                                                                                                                                                                                                          | Нежилое                                                                                                                       |                   |                         |
| Наименование:                                                                                                                                                                                                                                        | Нежилое помещение                                                                                                             |                   |                         |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место                                                                                                                                                                                     | Подвал № 1                                                                                                                    |                   |                         |
| Вид жилого помещения:                                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют                                                                                                            |                   |                         |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                                                                                                                                                                         | 356452408.47                                                                                                                  |                   |                         |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:                                                                                                                                                    | 77-01-0001046-1036                                                                                                            |                   |                         |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:                                                                                                                                                                  | данные отсутствуют                                                                                                            |                   |                         |
| Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:                                                                                                                                                                                                 | данные отсутствуют                                                                                                            |                   |                         |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:                                                                                                                                                         | данные отсутствуют                                                                                                            |                   |                         |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:                                                                                                                                                                    | данные отсутствуют                                                                                                            |                   |                         |
| Виды разрешенного использования:                                                                                                                                                                                                                     | данные отсутствуют                                                                                                            |                   |                         |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:                                                                                                                                                                    | данные отсутствуют                                                                                                            |                   |                         |
| Сведения о кадастровом инженере:                                                                                                                                                                                                                     | дата завершения кадастровых работ: 25.07.2008                                                                                 |                   |                         |
| <div style="text-align: center;"> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 8190718c34e7d903055f421c0e0cc0764e<br/>Выдан: 27.04.2020-ОКРАСХАЛ-ИСПОЛНИМ</p> <p>ГОСКАДАСТР<br/>ДЕКАБРИОН, с 24.12.2025 по 09.10.2027</p> </div> |                                                                                                                               |                   |                         |
| полное наименование должности                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                               |                   | инициалы, фамилия       |

|                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                            |                   |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| Помещение                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                            | Лист 2            |                         |
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                            |                   |                         |
| Лист № 2 раздела 1                                                                                                                                                                                                        | Всего листов раздела 1: 2                                                                                                                                                  | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 6 |
| 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24561468                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                            |                   |                         |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                        | 77:01-0001046:1528                                                                                                                                                         |                   |                         |
| Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:                                      | данные отсутствуют                                                                                                                                                         |                   |                         |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям пашенного дома социального использования или жилого дома коммерческого использования: | данные отсутствуют                                                                                                                                                         |                   |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                                                                                                                                                    | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"                                                                                                 |                   |                         |
| Особые отметки:                                                                                                                                                                                                           | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.                                                                        |                   |                         |
| Получатель выписки:                                                                                                                                                                                                       | Научук Сергей Олегович, действующий(ая) на основании документа <sup>101</sup> от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ", 7810233126 |                   |                         |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                   |  |
|-------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------|--|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАНО<br>КОМПЬЮТЕРНЫМ ПОДПИСАНИЕМ<br>СЕРТИФИКАТОМ КОМПЬЮТЕРНОГО ПОДПИСАНИЯ<br>ВЫДАННЫМ КАЗАХСТАНСКИМ ЦЕНТРОМ<br>ПОДПИСАНИЯ ДОКУМЕНТОВ<br>ГОСУДАРСТВА<br>ДОКЛАДОВАНО: с 22.12.2022 по 19.02.2023 |  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |  |
|-------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------|--|

Раздел 2. Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

| Помещение                            |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости             |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Лист № 1 раздела 2                   | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                          | Всего разделов: 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Всего листов выписки: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 24.02.2026; № КУВИ-001/2026-24561468 |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Кадстровый номер:                    |                                                                                                                                    | 77-01-0001046-1528                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1                                    | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                 | 1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный арендный бизнес 6», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
|                                      | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                          | 1.1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2                                    | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                        | 2.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Общая долевая собственность<br>77-01-0001046-1528-77/051/2020-8<br>07.12.2020 10:25:38                                                                                                                                                                                                                     |
| 3                                    | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4                                    | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4.1                                  | вид:                                                                                                                               | Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                      | дата государственной регистрации:                                                                                                  | 07.12.2020 10:26:11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                      | номер государственной регистрации:                                                                                                 | 77-01-0001046-1528-77/051/2020-9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                      | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                  | Срок действия с 07.12.2020 по 28.06.2030                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                      | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                           | Акционерное общество «Управляющая компания «Первая», ИНН: 7710183778                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                      | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                          | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                      | основание государственной регистрации:                                                                                             | Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбер - Арендный бизнес 6", № 4171, выдан 01.10.2020<br><br>ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ В ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 6", № 1, выдан 14.12.2020<br>Документ нотариально удостоверен: 13.01.2021 Лаврова Александра Васильевна 77/649-п/77-2021-2-66 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                   |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83097140347970000071230304000079443</p> <p>Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ</p> <p>РОСНОДАСТ</p> <p>Действителен с 24.12.2021 по 18.03.2027</p> |  | инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                   |



Лист 5

| Помещение                             |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| вид объекта недвижимости              |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |
| Лист № 3 раздела 2                    | Всего листов раздела 2- 3                                                                                                                                                                                                                                      | Всего разделов: 3   |
| Всего листов выписки: 6               |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24561468 |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                                                                                                                                | 77:01-0001046:1528  |
|                                       | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                                                                                                                          | данные отсутствуют  |
|                                       | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:                                                                                                                                          |                     |
|                                       | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                                                                                                                              |                     |
| 5                                     | Договоры участия в долевом строительстве:                                                                                                                                                                                                                      | не зарегистрировано |
| 6                                     | Заявление в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                 | данные отсутствуют  |
| 7                                     | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                                                                                                                                       | данные отсутствуют  |
| 8                                     | Сведения о возражении в отмене регистрации права:                                                                                                                                                                                                              | данные отсутствуют  |
| 9                                     | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                                           | данные отсутствуют  |
| 10                                    | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                                                                                                                                      | данные отсутствуют  |
| 11                                    | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют         |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                 |                   |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Свидетельство о регистрации № 77-01-0001046:1528<br>Подпись: ПТС-00000-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ<br>РОСКАДАСТР<br>Действительно с 24.02.2027 по 20.02.2027 | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|

151

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объектов недвижимости

На основании запроса от 24.02.2026, поступившего на рассмотрение 24.02.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Раздел I. Диск I

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| Лист № 1 раздела 1                                                                                           | Всего листов раздела 1: 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 24 |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24563269                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                           | 77:01:0001046:65                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |                          |
| Номер кадастрового квартала:                                                                                 | 77:01:0001046                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                          |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                                         | 01.01.2007                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |                          |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                                             | Кадастровый номер 77:01:01046:065; Условный номер М-01-026765                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                          |
| Местоположение:                                                                                              | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Новый Арбат, д 11, стр 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                          |
| Площадь:                                                                                                     | 1442 +/- 13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                          |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                                 | 273033701.92                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                          |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:                        | 77:01:0001046:1036                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                          |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:                          | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                          |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                          |
| Категория земель:                                                                                            | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                          |
| Виды разрешенного использования:                                                                             | деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)) |                   |                          |
| Сведения о кадастровом инженере:                                                                             | Смирнов Алексей Евгеньевич, дата завершения кадастровых работ: 02.12.2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                          |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                          |



|                             |                                                                                                     |                  |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| ПОДПОЛ НАИМЕНОВАНИЕ ДОБРОТЫ | ЭЛЕКТРОННОЕ ДОБИТИЕ<br>Содержание: ПОДПОЛ НАИМЕНОВАНИЕ ДОБРОТЫ<br>Виды: ПОДПОЛ НАИМЕНОВАНИЕ ДОБРОТЫ | ИНИЦИАЛ, ФАМИЛИЯ |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|

| Земельный участок                                                                                                                                                                       |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |
| Лист № 2 раздела 1                                                                                                                                                                      | Всего листов раздела 1: 5 | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Всего листов выписки: 24 |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24563269                                                                                                                                                   |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                      |                           | 77:01-0001046:65                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: |                           | Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77-01-8.227 от 26.12.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель утвержден Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002, вид/наименование: Культурный слой "Землиного города" (Скородомы), XVI-XVII вв. н.э. (достопримечательное место), тип: Территория объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 25.06.2002, номер решения: 73-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство РФ 2. дата решения: 28.05.2018, номер решения: 405, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 3. дата решения: 11.02.2019, номер решения: 130, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство культуры Российской Федерации 4. дата решения: 09.08.2019, номер решения: 654, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77-01-6.334 от 18.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона регулирования застройки № 1, тип: Зона охраны объектов культурного наследия, решения: 1. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 03.11.2020, номер решения: 713, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77-01-8.632 от 26.12.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель утвержден Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 1137 от 29.12.2017, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002, вид/наименование: Территория культурного слоя "Дворцовых слобод", XVII в. н.э., тип: Территория объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 29.12.2017, номер решения: 1137, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 2. дата решения: 25.06.2002, номер решения: 73-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Российской Федерации Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77-01-6.826 от 18.01.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, вид/наименование: Территория зоны строгого регулирования застройки Зона строгого регулирования застройки № 1, решения: 1. дата решения: 14.12.2023, номер решения: 706, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 2. дата решения: |                          |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                      |                   |
|-------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 8390734164705040055120504000375440<br>Идентификатор: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПЕТЕНЦИЯ<br>РОСНАДРАСТ<br>Действителен с 24.02.2025 по 30.03.2027 | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|-------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|

Лист 3

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Лист № 3 раздела 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Всего листов раздела 1: 5 | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Всего листов выписки: 24 |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24563269                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                           | 77:01/0001046:65                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:                                                                                                                                                                                                                          |                           | 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы "Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.1791 от 01.02.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны. Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 885 от 14.11.2017, поднаименование: Территория выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)", дата решения: 14.11.2017, номер решения: 885, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы |                          |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:                                                                                                                                                                                                                    |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Ботанической природной территории и ее экологических зон, лесопарковом, лесном поясе, охотничьего угодья, лесничества:                                                                                                                                                                                        |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |
| Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:                                                                                                                                                                                     |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |
| Условный номер земельного участка:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством неопозителю органам государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наземного дома социального использования или наземного дома коммерческого использования: |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |

|                               |  |                  |  |
|-------------------------------|--|------------------|--|
| полное наименование должности |  | ИННОВАТЫ, ФИЛИАЛ |  |
|-------------------------------|--|------------------|--|



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

С сертификатом: 80971403-475790001012810400017940  
Выдана ПУБЛИЧНО-СЕРВИСНАЯ КОМПАНИЯ  
РОСКАДАСТР  
Действителен с 24.12.2024 по 19.05.2027



Лист 5

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |
|-----------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Лист № 5 раздела 1                            | Всего листов раздела 1: 5 | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Всего листов выписки: 24 |
| 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24563269         |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |
| Кадастровый номер:                            |                           | 77:01:0001046:65                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
|                                               |                           | <p>Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.03.2024; реквизиты документа-основания: распоряжение от 14.12.2023 № 706 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.03.2024; реквизиты документа-основания: приказ от 14.11.2017 № 885 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.</p> |                          |
| Получатель выписки:                           |                           | Найчук Сергей Олегович, действующий(ая) на основании документа <sup>100</sup> от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ", 7810233126                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                   |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------|
| ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 2007201147579000078120120001070440<br>Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ<br>РОСКОДАСТ<br>Действителен с 24.12.2024 по 01.01.2027 |  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                   |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 6

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                      |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Лист № 1 раздела 2                            |                                                                                                                                                       | Всего листов раздела 2: 12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Всего разделов: 6                    |
|                                               |                                                                                                                                                       | Всего листов выписки: 24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                      |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24563269         |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                      |
| Кадастровый номер:                            |                                                                                                                                                       | 77:01:0001046:65                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                      |
| 1                                             | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                    | 1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | данные о правообладателе отсутствуют |
|                                               | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                             | 1.1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | данные отсутствуют                   |
| 2                                             | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                                           | 2.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | не зарегистрировано                  |
| 3                                             | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                    | 3.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют                   |
| 4                                             | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                      |
| 4.1                                           | вид:                                                                                                                                                  | Аренда                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                      |
|                                               | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 27.11.2025 18:25:18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                      |
|                                               | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 77:01:0001046:65-77/060/2025-30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                      |
|                                               | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 21.11.2025 по 22.04.2069                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                      |
|                                               | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                      |
|                                               | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                             | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                      |
|                                               | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателем зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке № М-01-055769 от 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 30.10.2025, дата государственной регистрации: 27.11.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/060/2025-27<br><br>Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 06 октября 2020 г. № М-01-055769, выдан 25.12.2025, дата государственной регистрации: 12.02.2026, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/060/2026-28 |                                      |
|                                               | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                      |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 6007744164700406111114001070441<br>в офисе ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ<br>РОСКАДАСТР<br>Действителен с 24.02.2025 по 16.01.2027 | инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |

Лист 7

| Земельный участок                     |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости              |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |
| Лист № 2 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 12                                                                                                                            | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Всего листов выписки: 24 |
| 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24563269 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                       | 77:01:0001046:65                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
| 4.2                                   | сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                  | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
|                                       | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |
|                                       | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |
|                                       | вид:                                                                                                                                                  | Аренда                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |
|                                       | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 23.10.2025 21:16:09                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |
|                                       | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 77:01:0001046:65-77/060/2025-29                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |
|                                       | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 23.10.2025 по 22.04.2069                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |
|                                       | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              | (                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |
|                                       | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
|                                       | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке № М-01-055769 от 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 02.10.2025, дата государственной регистрации: 23.10.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/060/2025-25 |                          |
|                                       | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
|                                       | сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                  | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
|                                       | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |
|                                       | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                   |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 808734818457000000721110400107440<br>Имя: ПУШКИН-ОБАНОВА ЮЛИЯ<br>Искадастр<br>Забитков: с 24.02.2025 по 19.01.2026 |  | инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                   |

Лист 8

| Земельный участок                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Лист № 3 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Всего разделов: 6                     | Всего листов выписки: 24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 24.02.2026г. № КУИИ-001/2026-24563269 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Кадастровый номер: 77:01:0001046:65   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 4.3                                   | <p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 16.09.2025 08:07:41</p> <p>номер государственной регистрации: 77:01:0001046:65-77:060/2025-28</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 16.09.2025 по 22.04.2069</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Физическое лицо</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 06 октября 2020 г. № М-01-055769, выдан 05.09.2025, дата государственной регистрации: 16.09.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77:060/2025-23</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>сведения о внесении изменений или довлений в регистрационную запись об ипотеке:</p> |
| 4.4                                   | <p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 05.08.2025 20:14:15</p> <p>номер государственной регистрации: 77:01:0001046:65-77:060/2025-27</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 06.08.2025 по 22.04.2069</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с.с.м.ч.а.а.а.а.а.</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                               |  |                   |  |
|-------------------------------|--|-------------------|--|
| полное наименование должности |  | инициалы, фамилия |  |
|                               |  |                   |  |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 81971411470706055522030406073441  
Кодовое: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
ПОСЛАДОВ ТР.  
Действителен с 14.12.2024 по 10.05.2027

Лист 9

| Земельный участок                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Лист № 4 раздела 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Всего листов раздела 2: 12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Всего листов выписки: 24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24563269                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Кадастровый номер: 77-01-0001046-65                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| основание государственной регистрации:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке № М-01-055769 от 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 22.07.2025, дата государственной регистрации: 05.08.2025, номер государственной регистрации: 77-01-0001046-64-77-060/2025-54 |
| сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4.5 вид:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Аренда                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| дата государственной регистрации:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 10.03.2025 08:15:21                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| номер государственной регистрации:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 77-01-0001046-65-77-060/2025-26                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Срок действия с 06.03.2025 по 22.04.2069                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| основание государственной регистрации:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке № М-01-055769 от 06.10.2020, выдан 27.02.2025, дата государственной регистрации: 10.03.2025, номер государственной регистрации: 77-01-0001046-64-77-060/2025-52       |
| сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">  <p>документ подписан<br/>электронной подписью</p> <p>Сторител: A399714032478700005520060001876441</p> <p>Восстанов: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ</p> <p>РОСНАДСТР</p> <p>Действителен с 04.12.2024 по 03.01.2027</p> </div> <div> <p>полное наименование должности</p> <p>инициалы, фамилия</p> </div> </div> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

Лист 10

| Земельный участок                     |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости              |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |
| Лист № 5 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 12                                                                                                                            | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Всего листов выписки: 24 |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24563269 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                       | 77:01:0001046:65                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
| 4.6                                   | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |
|                                       | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |
|                                       | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |
|                                       | вид:                                                                                                                                                  | Аренда                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |
|                                       | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 05.03.2025 13:48:11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |
|                                       | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 77:01:0001046:65-77:060/2025-25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |
|                                       | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 05.03.2025 по 25.07.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |
|                                       | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |
|                                       | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                             | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |
|                                       | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора предоставляемого правообладателем зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке № М-01-055769 от 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 14.02.2025, дата государственной регистрации: 05.03.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:64-77:060/2025-50 |                          |
|                                       | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |
|                                       | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |
|                                       | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |
|                                       | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>Судебный: 24007402377900017721010001070001<br/>Васильева ЛЮДМИЛА-ОЛЕГОВНА КОЗЛОВАЯ<br/>РОССКАДСОУ<br/>Действителен с 24.12.2024 по 19.03.2027</p> | инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |

Лист 11

| Земельный участок                     |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости              |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |
| Лист № 6 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 12                                                                                                                            | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Всего листов выписи: 24 |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24563269 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                       | 77:01:0001046:65                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |
| 4.7                                   | вид:                                                                                                                                                  | Аренда                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |
|                                       | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 13.11.2024 14:13:52                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |
|                                       | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 77:01:0001046:65-77/060/2024-23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |
|                                       | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 08.11.2024 по 22.04.2069                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |
|                                       | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |
|                                       | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |
|                                       | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке №М-01-055769 от 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 18.10.2024, дата государственной регистрации: 13.11.2024, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/060/2024-17 |                         |
|                                       | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |
|                                       | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |
|                                       | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документальной, складной или электронной складной:                                 | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |
|                                       | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                     | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |
| 4.8                                   | вид:                                                                                                                                                  | Аренда                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |
|                                       | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 12.07.2022 20:49:05                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |
|                                       | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 77:01:0001046:65-77/051/2022-20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |
|                                       | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 08.07.2022 с 12.11.2020 по 22.04.2069                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |
|                                       | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                   |  |
|-------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------|--|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: А997314014779080055218184001876440<br>Владелец: ПУБЛИФЕРМ-ПРАВОНАЛЫ КОМПАНИИ<br>РОСНАДС.Р<br>Действителен с 24.12.2025 по 10.01.2027 |  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |  |
|-------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------|--|

Лист 12

| Земельный участок                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Лист № 7 раздела 2                                                                                                                                    | Всего листов раздела 2: 12                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Всего разделов: 6                                                                                                                                     | Всего листов выписки: 24                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24563269                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                    | 77:01:0001046:65                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| основание государственной регистрации:                                                                                                                | Договор аренды земельных участков, № М-01-055769, выдан 06.10.2020                                                                                                                                                                                                                   |
| сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 06.10.2020 №М-01-055769, выдан 23.06.2022, дата государственной регистрации: 12.07.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/051/2022-13         |
| сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| сведения об управлении залогом и о досрочном управлении залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной закладной или электронной закладной:                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4.9 вид:                                                                                                                                              | Аренда                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 19.01.2022 17:35:42                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 77:01:0001046:65-77/051/2022-16                                                                                                                                                                                                                                                      |
| срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 26.01.2022 по 22.04.2069                                                                                                                                                                                                                                             |
| лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| основание государственной регистрации:                                                                                                                | Соглашение вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 17.12.2021, дата государственной регистрации: 19.01.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:64-77/051/2022-32 |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 509971451047876080752101040001714401<br/>Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ<br/>РОСКАДАТЪР<br/>Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027</p> | инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |

| Земельный участок                     |                                                                                                                                                       | Лист 13                                                                                                                                   |                          |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости              |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                           |                          |
| Лист № 8 раздела 2                    | Всего листов раздела 2-12                                                                                                                             | Всего разделов: 6                                                                                                                         | Всего листов выписки: 24 |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24563269 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                           |                          |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                       | 77:01:0001046:65                                                                                                                          |                          |
|                                       | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                        |                          |
|                                       | сведения об упрядляющем залоге и о договоре управления залоге, если таковой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                                                                                                                        |                          |
|                                       | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение объединенной документальной закладной или электронной закладной:                                |                                                                                                                                           |                          |
|                                       | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                     |                                                                                                                                           |                          |
| 4.10                                  | вид:                                                                                                                                                  | Аренда                                                                                                                                    |                          |
|                                       | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 14.01.2022 18:17:38                                                                                                                       |                          |
|                                       | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 77:01:0001046:65-77/051/2022-15                                                                                                           |                          |
|                                       | срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 14.01.2022 по 22.04.2069                                                                                                  |                          |
|                                       | лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:                                                              | 6                                                                                                                                         |                          |
|                                       | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                        |                          |
|                                       | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-01-055769, выдан 18.12.2021 |                          |
|                                       | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                        |                          |
|                                       | сведения об упрядляющем залоге и о договоре управления залоге, если таковой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                                                                                                                        |                          |
|                                       | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение объединенной документальной закладной или электронной закладной:                                |                                                                                                                                           |                          |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                    |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТНОГО ЛИЦА |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСАНИЕМ<br>Сертификат: A997441347978086899720104600197441<br>Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ<br>РОСНАДРАСТ<br>Республика Казахстан / 31.01.2015 14:00:10:07 | ИМЕНИТЕЛЬ, ФАМИЛИЯ |
|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                    |



Раздел 3 Лист 18

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

|                                         |                           |                        |                          |
|-----------------------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|
| Земельный участок                       |                           |                        |                          |
| вид объекта недвижимости                |                           |                        |                          |
| Лист № 1 раздела 3                      | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 6      | Всего листов выписки: 24 |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24563269   |                           |                        |                          |
| Кадастровый номер:                      |                           | 77:01:0001046:65       |                          |
| План (чертеж, схема) земельного участка |                           |                        |                          |
|                                         |                           |                        |                          |
| Масштаб 1:700                           |                           | Словесные обозначения: |                          |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |  |
|-------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|
| полное наименование должности |  |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 829714034797000552101040107444<br>Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ<br>РОСКАДАСТР<br>Действителен с 24.12.2025 по 01.01.2027 | инициалы, фамилия |  |
|-------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|

Раздел 4.1 Лист 23

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|                                       |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Земельный участок                     |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
| вид объекта недвижимости              |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
| Лист № 1 раздела 4.1                  | Всего листов раздела 4.1: 2 | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Всего листов выписки: 24 |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24563269 |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
| Кадастровый номер:                    |                             | 77:01:0001046:65                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |
| Учетный номер части                   | Площадь, м2                 | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |
| 1                                     | 2                           | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |
|                                       | Весь                        | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 1137 от 29.12.2017, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |
|                                       | Весь                        | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |
|                                       | Весь                        | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство РФ, приказ от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; приказ от 11.02.2019 № 130 выдан: Министерство культуры Российской Федерации; приказ от 09.08.2019 № 654 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002; Реестровый номер границ: 77:01-8.227; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Культурный слой "Землиного города" (Савромата), XVI-XVII вв. н.э. (достопримечательное место); Тип зоны: Территория объекта культурного наследия |                          |
|                                       | Весь                        | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |  |
|-------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|
| полное наименование должности |  |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 829714034797000552101040107444<br>Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ<br>РОСКАДАСТР<br>Действителен с 24.12.2025 по 01.01.2027 | инициалы, фамилия |  |
|-------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|



167

Финанс публично-правовой компании "Роскадастры" по Москве  
полномочий исполнительного органа регистрации прав  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.02.2026, поступившего на рассмотрение 24.02.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Page 1 Line 1

| Помещение                                                                                         |                                                                                                                                |                   |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                          |                                                                                                                                |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 1                                                                                | Всего листов раздела 1: 2                                                                                                      | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 11 |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24561912                                                             |                                                                                                                                |                   |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                | 77.01.0001046.2551                                                                                                             |                   |                          |
| Номер кадастрового квартала:                                                                      | 77.01.0001046                                                                                                                  |                   |                          |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                              | 27.12.2013                                                                                                                     |                   |                          |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                                  | Инвентарный номер 45.286.002.00006450.5003; Кадастровый номер 77.01.0001046.2896; Условный номер 77.77.11.088/2012.959         |                   |                          |
| Адрес:                                                                                            | Росийская Федерация, город Москва, ад. тер. г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 4/2 |                   |                          |
| Площадь:                                                                                          | 3445.3                                                                                                                         |                   |                          |
| Назначение:                                                                                       | Нежилое                                                                                                                        |                   |                          |
| Наименование:                                                                                     | Помещение                                                                                                                      |                   |                          |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место                                  | Подвал № 2, Этаж № 2                                                                                                           |                   |                          |
| Вид жилого помещения:                                                                             | данные отсутствуют                                                                                                             |                   |                          |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                      | 1186438839.59                                                                                                                  |                   |                          |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77.01.0001046.1036                                                                                                             |                   |                          |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:               | 77.01.0001046.1532; 77.01.0001046.1535; 77.01.0001046.1545                                                                     |                   |                          |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                            | данные отсутствуют                                                                                                             |                   |                          |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:      | данные отсутствуют                                                                                                             |                   |                          |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:                 | данные отсутствуют                                                                                                             |                   |                          |
| Виды разрешенного использования:                                                                  | данные отсутствуют                                                                                                             |                   |                          |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:                 | данные отсутствуют                                                                                                             |                   |                          |

[illegible]

Лист 2

| Помещение                                                                                                                                                                                                                  |                           |                                                                                                                                                                 |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                   |                           |                                                                                                                                                                 |                          |
| Лист № 2 раздела 1                                                                                                                                                                                                         | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 4                                                                                                                                               | Всего листов выписки: 11 |
| 24.02.2026г. № КУИИ-001/2026-24561912                                                                                                                                                                                      |                           |                                                                                                                                                                 |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                         |                           | 77:01:0001046-2551                                                                                                                                              |                          |
| Сведения о кадастровом инженере:                                                                                                                                                                                           |                           | Васин Михаил Александрович, дата завершения кадастровых работ: 29.01.2014                                                                                       |                          |
| Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:                                       |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                              |                          |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                              |                          |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                                                                                                                                                     |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"                                                                                                      |                          |
| Особые отметки:                                                                                                                                                                                                            |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                              |                          |
| Получитель выписки:                                                                                                                                                                                                        |                           | Найчук Сергей Олегович, действующий(ая) на основании документа " " от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ", 7810233126 |                          |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 000114110479700000112101040000070441<br/>Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ<br/>РОССТАДСТ<br/>Действителен с 24.02.2025 по 09.01.2027</p> | инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |

Район 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

| Помещение                             |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости              |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Лист № 1 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 4                                                                                                          | Всего разделов: 4                                                                                                                                                                                                          | Всего листов выписки: 11                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24561912 |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                    | 77:01:0001046:2551                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1                                     | Привлагодителя (правообладатели):                                                                                                  | 1.1                                                                                                                                                                                                                        | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный Арендный бизнес 6», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
|                                       | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                          | 1.1.1                                                                                                                                                                                                                      | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2                                     | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                        | 2.1                                                                                                                                                                                                                        | Общая долевая собственность<br>77:01:0001046:2551-77:051/2020-7<br>07.12.2020 10:21:57                                                                                                                                                                                                                     |
| 3                                     | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1                                                                                                                                                                                                                        | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4                                     | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                               |                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4.1                                   | вид:                                                                                                                               | Аренда                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                       | дата государственной регистрации:                                                                                                  | 14.11.2025 17:59:40                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                       | номер государственной регистрации:                                                                                                 | 77:01:0001046:2551-77:060/2025-9                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                       | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                  | Срок действия с 04.09.2024 по 30.08.2034                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                       | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                           |                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                       | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                          | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                       | основание государственной регистрации:                                                                                             | Договор субаренды, № БЫК-08/24, выдан 30.08.2024, дата государственной регистрации: 14.11.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:2551-77:060/2025-10                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                       |                                                                                                                                    | Дополнительное соглашение к договору субаренды № БЫК - 08/24 от 30.08.2024 года, № 1, выдан 30.10.2025, дата государственной регистрации: 14.11.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:2551-77:060/2025-10 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

[illegible]

Лист 4

| Помещение                             |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                            |                   |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| вид объекта недвижимости              |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                            |                   |
| Лист № 2 раздела 2                    |                                                                                                                                                       | Всего листов раздела 2: 4                                                                                                                                                                                                  | Всего разделов: 4 |
| Всего листов выписки: 11              |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                            |                   |
| 24.02.2026г. № КУИИ-001/2026-24561912 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                            |                   |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                       | 77:01:0001046-2551                                                                                                                                                                                                         |                   |
|                                       |                                                                                                                                                       | Дополнительное соглашение к договору субаренды № БЫК - 08/24 от 30.08.2024 года, № 2, выдан 26.11.2025, дата государственной регистрации: 16.12.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0001046-2551-77/060/2025-11 |                   |
|                                       | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                         |                   |
|                                       | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                         |                   |
|                                       | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документацией закладной или электронной закладной:                                 |                                                                                                                                                                                                                            |                   |
|                                       | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                     |                                                                                                                                                                                                                            |                   |
| 4                                     | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                            |                   |
| 4.1                                   | вид:                                                                                                                                                  | Доверительное управление                                                                                                                                                                                                   |                   |
|                                       | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 07.12.2020 10:24:48                                                                                                                                                                                                        |                   |
|                                       | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 77:01:0001046-2551-77/051/2020-8                                                                                                                                                                                           |                   |
|                                       | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 07.12.2020 по 28.06.2030                                                                                                                                                                                   |                   |
|                                       | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              | Акционерное общество "Управляющая компания Первая", ИНН: 7710183778                                                                                                                                                        |                   |
|                                       | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                         |                   |
|                                       | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 6", № 4171, выдан 01.10.2020                                                                              |                   |
|                                       |                                                                                                                                                       | Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк - Арендный бизнес 6», № 1, выдан 14.12.2020                                                        |                   |

|                               |  |                                                                                     |  |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                               |  |  |  |
|                               |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                                                                   |  |
|                               |  | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                                                |  |
|                               |  | Сертификат: 0001141047070000010210104000070000                                      |  |
|                               |  | Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ                                                  |  |
|                               |  | РОССТАДСТ                                                                           |  |
|                               |  | Действителен с 24.12.2023 по 09.01.2027                                             |  |
| полное наименование должности |  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ                                                                   |  |

|                                       |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|                                       |                                                                                                                                                       | Лист 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |
| Помещение                             |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
| вид объекта недвижимости              |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
| Лист № 3 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 4                                                                                                                             | Всего разделов: 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Всего листов выписки: 11 |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24561912 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                       | 77-01-0001046-2551                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
|                                       |                                                                                                                                                       | <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк - Арендный бизнес 6», № 3, выдан 19.04.2022<br/>Документ нотариально удостоверен: 20.05.2022 Шуле Любовь Федиковна 77-649-и/77-2022-6-3861</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк - Арендный бизнес 6», № 2, выдан 06.04.2021<br/>Документ нотариально удостоверен: 26.05.2022 Асинова Алина Руслановна 77-649-и/77-2022-6-4141</p> |                          |
|                                       | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
|                                       | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
|                                       | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документальной закладной или электронной закладной:                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
|                                       | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
| 4.2                                   | вид:                                                                                                                                                  | Аренда                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |
|                                       | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 19.08.2019 14:14:59                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |
|                                       | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 77-01-0001046-2551-77-011/2019-4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |
|                                       | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 19.08.2019 20 лет с момента подписания сторонами акта приема-передачи помещений                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
|                                       | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
|                                       | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
|                                       | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Договор аренды, № 02/19, выдан 20.05.2019, дата государственной регистрации: 30.05.2019, номер государственной регистрации: 77-01-0001046-2551-77-011/2019-3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |
|                                       | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |

[illegible]

Лист 6

| Помещение                             |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                          |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости              |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                          |
| Лист № 4 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 4                                                                                                                                                                                                                                      | Всего разделов: 4   | Всего листов выписки: 11 |
| 24.02.2026г. № КУИИ-001/2026-24561912 |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                          |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                                                                                                                                | 77:01:0001046-2551  |                          |
|                                       | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                                                                                                                          | данные отсутствуют  |                          |
|                                       | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:                                                                                                                                          |                     |                          |
|                                       | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                                                                                                                              |                     |                          |
| 5                                     | Договоры участия в долевом строительстве:                                                                                                                                                                                                                      | не зарегистрировано |                          |
| 6                                     | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют  |                          |
| 7                                     | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                                                                                                                                       | данные отсутствуют  |                          |
| 8                                     | Сведения о возникновении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют  |                          |
| 9                                     | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                                           | данные отсутствуют  |                          |
| 10                                    | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                                                                                                                                      | данные отсутствуют  |                          |
| 11                                    | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют         |                          |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 0000141034797040000102101040000070441<br>Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ<br>РОСКАДАСТР<br>Действителен с 24.02.2025 по 09.01.2027 | инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

174

|                                                                                   |                           |                         |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Помещение                                                                         |                           | Лист 8                  |                          |
| вид объекта недвижимости                                                          |                           |                         |                          |
| Лист № 2 раздела 8                                                                | Всего листов раздела 8: 4 | Всего разделов: 4       | Всего листов выписки: 11 |
| 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24561912                                             |                           |                         |                          |
| Кадастровый номер: 77:01:0001046-2551                                             |                           | Номер этажа (этажей): 2 |                          |
|  |                           |                         |                          |
| Масштаб 1                                                                         |                           |                         |                          |

|                               |                                                                                     |                                               |                   |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------|
|                               |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ     |                   |
|                               |                                                                                     | Сертификат: 000141104795400011021010000000441 |                   |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |                                                                                     | Владелец ЦУСЧЕРКОВ АЛЕКСАНДР ЮРЬЕВИЧ          | НИКИТАТЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               |                                                                                     | РОССАСТП                                      |                   |
|                               |                                                                                     | Редакция: с 24.12.2015 по 08.03.2017          |                   |

|                                                                                   |                           |                         |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Помещение                                                                         |                           | Лист 9                  |                          |
| вид объекта недвижимости                                                          |                           |                         |                          |
| Лист № 3 раздела 8                                                                | Всего листов раздела 8: 4 | Всего разделов: 4       | Всего листов выписки: 11 |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24561912                                             |                           |                         |                          |
| Кадастровый номер: 77:01:0001046-2551                                             |                           | Номер этажа (этажей): 2 |                          |
|  |                           |                         |                          |
| Масштаб 1                                                                         |                           |                         |                          |

[illegible]



Раздел 9 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

| Помещение                             |                           |                               |                                                                                                                          |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости              |                           |                               |                                                                                                                          |
| Лист № 1 раздела 9                    | Всего листов раздела 9: 1 | Всего разделов: 4             | Всего листов выписки: 11                                                                                                 |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24561912 |                           |                               |                                                                                                                          |
| Кадастровый номер:                    |                           | 77:01:0001046:2551            |                                                                                                                          |
| Учетный номер части                   | Площадь, м2               | Описание местоположения части | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости |
| 1                                     | 2                         | 3                             | 4                                                                                                                        |
| 1                                     | 188.8                     |                               | данные отсутствуют                                                                                                       |
| 2                                     | 379.3                     |                               | данные отсутствуют                                                                                                       |

|                               |                                                  |                                              |                    |
|-------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------|
|                               |                                                  | ДОКУМЕНТ КОДИРОВАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ   |                    |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | Сертификат: E0971411617C7849D05151210140007F5441 | Восстановление: ПОВТОРИТЕЛЬНО-АВТОМАТИЧЕСКОЕ | ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               | ПОСЛАДЦЕВ                                        | Информация: с 24.02.2025 по 09.03.2027       |                    |



На основании запроса от 24.02.2026, поступившего на рассмотрение 24.02.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| Лист № 1 раздела 1                                                                                           | Всего листов раздела 1: 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 28 |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24317124                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                           | 77:01:0001046:64                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |                          |
| Номер кадастрового квартала:                                                                                 | 77:01:0001046                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                          |
| Дата присоединения кадастрового номера:                                                                      | 01.01.2007                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |                          |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                                             | Кадастровый номер 77:01:01046:064. Условный номер М-01-026767                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                          |
| Местоположение:                                                                                              | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Новый Арбат, д11, стр 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                          |
| Площадь:                                                                                                     | 4171 +/- 23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                          |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                                 | 792640656.52                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                          |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:                        | 77:01:0001046:1036                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                          |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:                          | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                          |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                          |
| Категория земель:                                                                                            | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                          |
| Виды разрешенного использования:                                                                             | деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)) |                   |                          |
| Сведения о кадастровом инженер:                                                                              | Клестов Максим Александрович, дата завершения кадастровых работ: 27.06.2014                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                          |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                          |

|                                                                                     |                                                   |  |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--|-------------------|
|  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ         |  |                   |
|                                                                                     | Сертификат: 80B7141E4D7C9400E51E2110A0C0F7A41     |  |                   |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ                                                       | Владелец ЦУСЧЕРОВОГО АКАДЕМИЧЕСКОГО<br>РОССАДСТВА |  | НИКИТАТЫ, ФАМИЛИЯ |
|                                                                                     | Регистрация: с 24.07.2015 по 05.03.2017           |  |                   |

Диск 2

|                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |                          |
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |                          |
| Лист № 2 раздела 1                                                                                                                                                                      | Всего листов раздела 1: 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 28 |
| 24.02.2026г. № КУВМ-001/2026-24317124                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 77:01:0001046:64  |                          |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: | Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.227 от 26.12.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002, вид/наименование: Культурный объект "Земельного городища" (Скоромного), XVI-XVII вв. н.э. (достопримечательное место), тип: Территория объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 25.06.2002, номер решения: 73-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство РФ 2. дата решения: 28.05.2018, номер решения: 405, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 3. дата решения: 11.02.2019, номер решения: 130, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство культуры Российской Федерации 4. дата решения: 09.08.2019, номер решения: 654, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.334 от 18.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона регулирования застройки № 1, тип: Зоны охраны объектов культурного наследия, решения: 1. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 03.11.2020, номер решения: 713, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.632 от 26.12.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 1137 от 29.12.2017, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002, вид/наименование: Территория культурного слоя "Дворянских слобод", XVII в. н.э., тип: Территория объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 29.12.2017, номер решения: 1137, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 2. дата решения: 25.06.2002, номер решения: 73-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Российской Федерации Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.826 от 18.01.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, вид/наименование: Территория зоны строгого регулирования застройки Зона строгого регулирования застройки № 1, решения: 1. дата решения: 14.12.2023, номер решения: 706, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 2. дата решения: |                   |                          |

[illegible]

Лист 3

Лист 3

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Лист № 3 раздела 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Всего листов раздела 1: 5 | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Всего листов выписки: 28 |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24317124                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           | 77:01:0001046-64                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:                                                                                                                                                                                                                           |                           | 07.07.1998, номер решения: 345, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.1791 от 01.02.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны. Режим использования земель/требования в градостроительным регламентом утверждены в соответствии с Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 885 от 14.11.2017, вид/наименование: Территория выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)", дата решения: 14.11.2017, номер решения: 885, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы |                          |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, шпорной зоны:                                                                                                                                                                                                                     |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленым поясом, охотничьего угодья, лесничества:                                                                                                                                                                                         |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |
| Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:                                                                                                                                                                                      |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |
| Условный номер земельного участка:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |
| Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 0001141047970000010210104000070441</p> <p>Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ</p> <p>РОССАДСТР</p> <p>Действителен с 24.02.2023 по 09.01.2027</p> | Инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |

| <b>Земельный участок</b>                                                                                                                                                                                                        |  |                                  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | Лист № _____ из ____            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------|
| <b>вид объекта недвижимости</b>                                                                                                                                                                                                 |  |                                  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                                 |
| <b>Лист № 4 раздела I</b>                                                                                                                                                                                                       |  | <b>Всего листов раздела I: 5</b> |  | <b>Всего разделов: 6</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | <b>Всего листов выписки: 28</b> |
| <b>24.02.2026г.</b> № КУВИ-001/2026-24317124                                                                                                                                                                                    |  |                                  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                                 |
| <b>Кадастровый номер:</b>                                                                                                                                                                                                       |  |                                  |  | 77:01:0001046:64                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                 |
| <b>Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:</b> |  |                                  |  | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                 |
| <b>Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:</b>                                                                              |  |                                  |  | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                 |
| <b>Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:</b>                                                                                                                                          |  |                                  |  | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                 |
| <b>Статус земли об объекте недвижимости:</b>                                                                                                                                                                                    |  |                                  |  | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                                 |
| <b>Особые отметки:</b>                                                                                                                                                                                                          |  |                                  |  | Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 77:01:0001046:3400. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.12.2018; Земельный участок 77.01.0.495; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.12.2018; Земельный участок 77.01.0.554; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.11.2020; реквизиты документа-основания: федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство РФ; приказ от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; приказ от 11.02.2019 № 130 выдан: Министерство культуры Российской Федерации; приказ от 09.08.2019 № 654 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 06.05.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы ; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, |  |                                 |



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСИΣЬЮ**

Сертификат: E9B7A1E4C7F7D900EE1121EDAC00CBFAH  
Выявлен ПУБЛИЧНО-ПРОФИЛЬНЫЙ КОДЕКС ДНЕЙ  
**РОСКАДАСТР**  
Файловое имя: s:\24.02.2022\ex\_0183.2027

|                                     |  |                          |
|-------------------------------------|--|--------------------------|
| <b>ПОЛНОЕ НАИМенование ДОлЖАСТИ</b> |  | <b>НИШИТАТИ, ФАМИЛИЯ</b> |
|-------------------------------------|--|--------------------------|

|                                       |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |        |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------|
|                                       |                           | Земельный участок                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          | Лист 2 |
|                                       |                           | вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |        |
| Лист № 5 раздела 1                    | Всего листов раздела 1: 5 | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Всего листов выписки: 28 |        |
| 24.02.2026г. № КУИИ-001/2026-24317124 |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |        |
| Кадастровый номер:                    | 77:01:0001046-64          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |        |
|                                       |                           | <p>предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 10.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство Российской Федерации, вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.03.2024; реквизиты документа-основания: распоряжение от 14.12.2023 № 706 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.03.2024; реквизиты документа-основания: приказ от 14.11.2017 № 885 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.</p> |                          |        |
| Получатель выписки:                   |                           | Найчук Сергей Олегович, действующий(ая) на основании документа ** от имени заявителя ОБЩЕСТВО ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ". 7810233126                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |        |

[illegible]

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Рис. 2. Лист 6

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                      |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Лист № 1 раздела 2                            | Всего листов раздела 2: 12                                                                                                                            | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Всего листов выписки: 28             |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24317124         |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                      |
| Кадастровый номер:                            |                                                                                                                                                       | 77-01-0001046-64                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                      |
| 1                                             | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                    | 1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | данные о правообладателе отсутствуют |
|                                               | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                             | 1.1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют                   |
| 2                                             | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                                           | 2.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | не зарегистрировано                  |
| 3                                             | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                    | 3.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | данные отсутствуют                   |
| 4                                             | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                      |
| 4.1                                           | вид:                                                                                                                                                  | Аренда                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                      |
|                                               | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 27.11.2025 18:25:18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                      |
|                                               | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 77-01-0001046-64-77/060/2025-57                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                      |
|                                               | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 21.11.2025 по 22.04.2069                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                      |
|                                               | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                      |
|                                               | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                             | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                      |
|                                               | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке № М-01-055769 от 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 30.10.2025, дата государственной регистрации: 27.11.2025, номер государственной регистрации: 77-01-0001046-3400-77/060/2025-27 |                                      |
|                                               |                                                                                                                                                       | Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 06 октября 2020 г. № М-01-055769, выдан 25.12.2025, дата государственной регистрации: 12.02.2026, номер государственной регистрации: 77-01-0001046-3400-77/060/2026-28                                                                                                                |                                      |
|                                               | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                      |



| Земельный участок                     |                                                                                                                                                       | Лист № 3 раздела 2                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| вид объекта недвижимости              |                                                                                                                                                       | Всего листов раздела 2: 12                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|                                       |                                                                                                                                                       | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|                                       |                                                                                                                                                       | Всего листов выписки: 28                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24317124 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                       | 77:01:0001046/64                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| 4.3                                   | вид:                                                                                                                                                  | Аренда                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|                                       | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 16.09.2025 08:07:41                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|                                       | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 77:01:0001046/64-77:060/2025-55                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|                                       | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 16.09.2025 по 22.04.2069                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|                                       | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              | Физическое лицо                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|                                       | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|                                       | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 06 октября 2020 г. № М-01-055769, выдан 05.09.2025, дата государственной регистрации: 16.09.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0001046/3400-77:060/2025-23 |  |
|                                       | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|                                       | сведения об упрощенном залоге и о договоре упрощенного залога, если такой договор заключен для упрощенного залога:                                    | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|                                       | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документальной закладной или электронной закладной:                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|                                       | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| 4.4                                   | вид:                                                                                                                                                  | Аренда                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|                                       | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 05.08.2025 20:14:15                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|                                       | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 77:01:0001046/64-77:060/2025-53                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|                                       | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 06.08.2025 по 22.04.2069                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|                                       | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|                                       | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |

[illegible]



Лист 10

| Земельный участок                     |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости              |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
| Лист № 5 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 12                                                                                                                            | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Всего листов выписки: 28 |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24317124 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                       | 77:01:0001046:64                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |
|                                       | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |
|                                       | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
|                                       | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
| 4.6                                   | вид:                                                                                                                                                  | Аренда                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
|                                       | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 05.03.2025 13:48:11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |
|                                       | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 77:01:0001046:64-77/060/2025-49                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
|                                       | срок, на который устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                 | Срок действия с 05.03.2025 по 25.07.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |
|                                       | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
|                                       | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |
|                                       | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора предоставляемого правообладателю зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке № М-01-055769 от 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 14.02.2025, дата государственной регистрации: 05.03.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:64-77/060/2025-50 |                          |
|                                       | сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |
|                                       | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |
|                                       | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
|                                       | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 0007141047970400010210104000070404<br>Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ<br>РОСКАДАСТР<br>Действителен с 24.12.2023 по 19.01.2027 | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|



Лист 12

|                                       |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                          |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|
|                                       |                                                                                                                                                       | Земельный участок                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   | Лист 12                  |
|                                       |                                                                                                                                                       | вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                          |
| Лист № 7 раздел 2                     |                                                                                                                                                       | Всего листов раздела 2: 12                                                                                                                                                                                                                                                           | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 28 |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24317124 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                          |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                       | 77:01:0001046:64                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                          |
|                                       | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                          |
|                                       | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Договор аренды земельных участков, № М-01-055769, выдан 06.10.2020                                                                                                                                                                                                                   |                   |                          |
|                                       | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 06.10.2020 №М-01-055769, выдан 23.06.2022, дата государственной регистрации: 12.07.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/051/2022-13         |                   |                          |
|                                       | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                          |
|                                       | сведения об удерживающем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                          |
|                                       | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                          |
|                                       | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                          |
| 4.9                                   | вид:                                                                                                                                                  | Аренда                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                          |
|                                       | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 19.01.2022 17:35:42                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |                          |
|                                       | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 77:01:0001046:64-77/051/2022-31                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                          |
|                                       | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 26.01.2022 по 22.04.2069                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                          |
|                                       | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                          |
|                                       | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                          |
|                                       | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Соглашение вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 17.12.2021, дата государственной регистрации: 19.01.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:64-77/051/2022-32 |                   |                          |





Лист 14

| Земельный участок                     |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости              |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |
| Лист № 9 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 12                                                                                                                            | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Всего листов выписки: 28 |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24317124 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                       | 77:01:0001046-64                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |
| 4.11                                  | ведение о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                      | Аренда                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
|                                       | вид:                                                                                                                                                  | Аренда                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
|                                       | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 02.08.2021 18:52:58                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |
|                                       | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 77:01:0001046-64-77/051/2021-27                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |
|                                       | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 02.08.2021 по 22.04.2069                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |
|                                       | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |
|                                       | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |
|                                       | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора № М-01-055769 от 06.10.2020, выдан 16.04.2021                                                                                                                                                                                                                   |                          |
|                                       | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |
|                                       | сведения об удерживающем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |
|                                       | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |
| 4.12                                  | ведение о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                      | Аренда                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
|                                       | вид:                                                                                                                                                  | Аренда                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
|                                       | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 30.07.2021 19:31:03                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |
|                                       | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 77:01:0001046-64-77/051/2021-25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |
|                                       | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 12.05.2021 с даты государственной регистрации (04.12.2020) по 22.04.2069                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |
|                                       | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес" под управлением Акционерного общества «Сбер Управление Активами», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |                          |
| полное наименование должности         |                                                                                                                                                       | инициалы, фамилия                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0001411047970000010210104000070000

Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСНАДРАСТ

Действителен: с 24.12.2021 по 09.01.2027

Лист 15

| Земельный участок                     |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости              |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |
| Лист № 10 раздела 2                   | Всего листов раздела 2: 12                                                                                                                            | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Всего листов выписки: 28 |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24317124 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                       | 77:01:0001046-64                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |
|                                       | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |
|                                       | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 02.12.2020<br>Дополнительное соглашение к договору аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора от 06.10.2020 №М-01-055769, выдан 01.04.2021 |                          |
|                                       | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |
|                                       | сведения об удерживающем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |
|                                       | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной, закладной или электронной закладной:                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |
|                                       | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |
|                                       | 4.13 вид:                                                                                                                                             | Аренда                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |
|                                       | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 25.02.2021 14:09:21                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |
|                                       | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 77:01:0001046-64-77/051/2021-22                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |
|                                       | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 24.02.2021 по 20.09.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |
|                                       | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |
|                                       | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |
|                                       | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-01-055769, выдан 10.02.2021                                                                                                                                                                                        |                          |
|                                       | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>Сертификат: 0000143347970000010210104000007044<br/>Выдано: РН/СЕРВИС.ЭЛЕКТРОННАЯ ПОДПИСЬ<br/>РОСНАДСТР<br/>Действителен с 24.02.2021 по 09.01.2027</p> | инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |

Лист 16

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |                   |                          |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|--------------------------|
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                | Земельный участок          |                   | Лист 10                  |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                | вид объекта недвижимости   |                   |                          |
| Лист № 11 раздела 2                   |                                                                                                                                                                                                                                                                | Всего листов раздела 2: 12 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 28 |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24317124 |                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |                   |                          |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                                                                                                                                | 77:01:0001046:64           |                   |                          |
|                                       | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                                                                                                                          | данные отсутствуют         |                   |                          |
|                                       | сведения о депонитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:                                                                                                                                            |                            |                   |                          |
|                                       | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                                                                                                                              |                            |                   |                          |
| 5                                     | Договоры участия в долевом строительстве:                                                                                                                                                                                                                      | не зарегистрировано        |                   |                          |
| 6                                     | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют         |                   |                          |
| 7                                     | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                                                                                                                                       | данные отсутствуют         |                   |                          |
| 8                                     | Сведения о возрождении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                  | данные отсутствуют         |                   |                          |
| 9                                     | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                                           | данные отсутствуют         |                   |                          |
| 10                                    | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                                                                                                                                      | данные отсутствуют         |                   |                          |
| 11                                    | Привопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют                |                   |                          |

[illegible]

|                                               |                                                                                                                                                                |                    |                          |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|
| Лист 17                                       |                                                                                                                                                                |                    |                          |
| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости |                                                                                                                                                                |                    |                          |
| Лист № 12 раздела 2                           | Всего листов раздела 2: 12                                                                                                                                     | Всего разделов: 6  | Всего листов выписки: 28 |
| 24.02.2026г. № КУВИИ-001/2026-24317124        |                                                                                                                                                                |                    |                          |
| Кадастровый номер:                            |                                                                                                                                                                | 77:01:0001046-64   |                          |
| 11                                            | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения; | данные отсутствуют |                          |

[illegible]

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

*Ввиду существенного объема и политики конфиденциальности в отношении третьих лиц выше приведен фрагмент, полная выписка хранится в архиве Оценщика*

Финанс публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве  
полное наименование органа регистрации права  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.02.2026, поступившего на рассмотрение 24.02.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 1                                                                                           | Всего листов раздела 1: 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 22 |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24563483                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                           | 77:01:0001046-3400                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                          |
| Номер кадастрового квартала:                                                                                 | 77:01:0001046                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |                          |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                                         | 18.02.2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |                          |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                                             | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                          |
| Местоположение:                                                                                              | г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |                          |
| Площадь:                                                                                                     | 114 +/- 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                          |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                                 | 23453616.72                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                          |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:                        | 77:01:0001046-1036                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                          |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:                          | 77:01:0001046-53                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |                          |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                          |
| Категория земель:                                                                                            | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                          |
| Виды разрешенного использования:                                                                             | Деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7). Общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5). Магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5). Склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9) |                   |                          |
| Сведения о кадастровом инженере:                                                                             | Кзестов Максим Александрович, дата завершения кадастровых работ: 17.02.2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                          |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                          |

|                               |                                                                                                                                                                                              |                   |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 000014103479700000102210104000007044<br>Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ<br>РОСКАДАСТР<br>Действителен с 24.02.2023 по 09.01.2027 | Инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                                                                                                                              |                   |

Диск 2

|                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                          |
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                          |
| Лист № 2 раздела 1                                                                                                                                                                      | Всего листов раздела 1: 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 22 |
| 24.02.2026г. № КУВМ-001/2026-24563483                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                      | 77:01:0001046:3-400                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |                          |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: | <p>Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.227 от 26.12.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002, вид/наименование: Культурный объект "Земельного городища" (Скорородное), XVI-XVII вв. н.э. (достопримечательное место), тип: Территория объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 25.06.2002, номер решения: 73-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство РФ 2. дата решения: 28.05.2018, номер решения: 405, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 3. дата решения: 11.02.2019, номер решения: 130, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство культуры Российской Федерации 4. дата решения: 09.08.2019, номер решения: 654, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы</p> <p>Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.334 от 18.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона регулирования застройки № 1, тип: Зоны охраны объектов культурного наследия, решения: 1. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 03.11.2020, номер решения: 713, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы</p> <p>Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.632 от 26.12.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 1137 от 29.12.2017, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002, вид/наименование: Территория культурного слоя "Дворянских слобод", XVII в. н.э., тип: Территория объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 29.12.2017, номер решения: 1137, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 2. дата решения: 25.06.2002, номер решения: 73-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Российской Федерации</p> <p>Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.826 от 18.01.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, вид/наименование: Территория зоны строгого регулирования застройки Зона строгого регулирования застройки № 1, решения: 1. дата решения: 14.12.2023, номер решения: 706, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 2. дата решения:</p> |                   |                          |

[illegible]

Лист 3

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Лист № 3 раздела 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Всего листов раздела 1: 5 | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Всего листов выписки: 22 |
| 24.02.2026г. № КУИИ-001/2026-24563483                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           | 77:01:0001046-3-000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:                                                                                                                                                                                                                           |                           | 07.07.1998, номер решения: 345, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.1791 от 01.02.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны. Режим использования земель/требования в градостроительном регламенте утверждены в соответствии с Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 885 от 14.11.2017, вид/наименование: Территория выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)", дата решения: 14.11.2017, номер решения: 885, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы |                          |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, шпорной зоны:                                                                                                                                                                                                                     |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопаркового зеленого пояса, охотничьего угодья, лесничества:                                                                                                                                                                                        |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
| Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:                                                                                                                                                                                      |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
| Условный номер земельного участка:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
| Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 0001141047970000010210104000070441</p> <p>Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ</p> <p>РОССАДСТР</p> <p>Действителен с 24.02.2023 по 09.01.2027</p> | Инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |

List 4

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                               |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Лист № 4                                                      |                          |
| Лист № 4 раздела 1                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Всего листов раздела 1: 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Всего разделов: 6                                             | Всего листов выписки: 22 |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24563483                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                               |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 77.01.0001046.3400                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                               |                          |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:                                                                                    | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                               |                          |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:                                                                                                                                                                 | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                               |                          |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:                                                                                                                                                                                                                             | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                               |                          |
| Статус земли об объекте недвижимости:                                                                                                                                                                                                                                                                       | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                               |                          |
| Особые отметки:                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) в кадастровым номером (кадастровыми номерами): 77.01.0001046.64, 77.01.0001046.83. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.12.2018; Земельный участок 77.01.0.495; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.12.2018; Земельный участок 77.01.0.554; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.11.2020; реквизиты документа-основания: федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство РФ; приказ от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; приказ от 11.02.2019 № 130 выдан: Министерство культуры Российской Федерации; приказ от 09.08.2019 № 654 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 06.05.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы, вид ограничения (обременения):</p> |                                                               |                          |
|  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 808714143787000011121014000707441</p> <p>Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПЬЮТЕРНОЙ СИСТЕМОЙ РОСКОМДПР</p> <p>Действителен: с 24.12.2022 по 09.03.2027</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</p> <p>ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ</p> |                          |



Район 2 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

|                                       |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                      |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Земельный участок                     |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                      |
| вид объекта недвижимости              |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                      |
| Лист № 1 раздел 2                     | Всего листов раздела 2: 12                                                                                                                            | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Всего листов выписки: 22             |
| 24.02.2026г. № КУИИ-001/2026-24563483 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                      |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                       | 77:01.0001046.3400                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                      |
| 1                                     | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                    | 1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | данные о правообладателе отсутствуют |
|                                       | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                             | 1.1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют                   |
| 2                                     | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                                           | 2.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | не зарегистрировано                  |
| 3                                     | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                    | 3.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | данные отсутствуют                   |
| 4                                     | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                      |
| 4.1                                   | вид:                                                                                                                                                  | Аренда                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                      |
|                                       | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 27.11.2025 18:25:18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                      |
|                                       | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 77:01.0001046.3400-77:060/2025-26                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                      |
|                                       | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 21.11.2025 по 22.04.2069                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                      |
|                                       | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                      |
|                                       | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                             | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                      |
|                                       | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставленного правообладателю зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке № М-01-055769 от 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 30.10.2025, дата государственной регистрации: 27.11.2025, номер государственной регистрации: 77:01.0001046.3400-77:060/2025-27 |                                      |
|                                       |                                                                                                                                                       | Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 06 октября 2020 г. № М-01-055769, выдан 25.12.2025, дата государственной регистрации: 12.02.2026, номер государственной регистрации: 77:01.0001046.3400-77:060/2026-28                                                                                                                |                                      |
|                                       | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                      |



Лист 17

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |                   |                          |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|--------------------------|
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                | Земельный участок          |                   | Лист 1 /                 |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                | вид объекта недвижимости   |                   |                          |
| Лист № 12 раздела 2                   |                                                                                                                                                                                                                                                                | Всего листов раздела 2: 12 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 22 |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24563483 |                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |                   |                          |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                                                                                                                                | 77:01:0001046-3-000        |                   |                          |
| 7                                     | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                                                                                                                                       | данные отсутствуют         |                   |                          |
| 8                                     | Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                   | данные отсутствуют         |                   |                          |
| 9                                     | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                                           | данные отсутствуют         |                   |                          |
| 10                                    | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                                                                                                                                      | данные отсутствуют         |                   |                          |
| 11                                    | Привопретязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют                |                   |                          |
| 11                                    | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:                                                                                                 | данные отсутствуют         |                   |                          |

|                               |                                                                                                                                            |                                            |                   |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------|
|                               |                                                         | ДОКУМЕНТ КОДИРОВАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |                   |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | Сертификат: E9B7141E1C7F94D9051521010-000079-044<br>Выдано: ПУШКИНКО ЛЕОНИДА ИВАНОВНА<br>РОССАДСТ<br>Забранено: с 24.02.2025 по 09.03.2027 |                                            | ИННОВАТЫ, ФАМИЛИЯ |

205

Раздел 3.1 Лист 19

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

| Земельный участок                                 |                       |                             |                      |                                 |                                      |                                        |                                                                    |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|----------------------|---------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости                          |                       |                             |                      |                                 |                                      |                                        |                                                                    |
| Лист № 1 раздела 3.1                              |                       | Всего листов раздела 3.1: 1 |                      | Всего разделов: 6               |                                      | Всего листов выписки: 22               |                                                                    |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24563483             |                       |                             |                      |                                 |                                      |                                        |                                                                    |
| Кадастровый номер:                                |                       |                             | 77:01-0001046-3-00   |                                 |                                      |                                        |                                                                    |
| Описание местоположения границ земельного участка |                       |                             |                      |                                 |                                      |                                        |                                                                    |
| № п/п                                             | Номер точки<br>начала | Номер точки<br>конечн       | Дирекционный<br>угол | Горизонтальное<br>проложение, м | Описание закрепления на<br>местности | Кадастровые номера<br>смежных участков | Сведения об адресах правообладателей смежных<br>земельных участков |
| 1                                                 | 2                     | 3                           | 4                    | 5                               | 6                                    | 7                                      | 8                                                                  |
| 1                                                 | 1.1.1                 | 1.1.2                       | 55°29.5'             | 0.58                            | данные отсутствуют                   | 77:01-0001046-64(1)                    | данные отсутствуют                                                 |
| 2                                                 | 1.1.2                 | 1.1.3                       | 64°21.9'             | 7.17                            | данные отсутствуют                   | 77:01-0001046-64(1)                    | данные отсутствуют                                                 |
| 3                                                 | 1.1.3                 | 1.1.4                       | 82°48.1'             | 4.79                            | данные отсутствуют                   | 77:01-0001046-64(1)                    | данные отсутствуют                                                 |
| 4                                                 | 1.1.4                 | 1.1.5                       | 143°28.0'            | 3.41                            | данные отсутствуют                   | 77:01-0001046-3408(1)                  | данные отсутствуют                                                 |
| 5                                                 | 1.1.5                 | 1.1.6                       | 268°10.3'            | 0.94                            | данные отсутствуют                   | 77:01-0001046-53(1)                    | данные отсутствуют                                                 |
| 6                                                 | 1.1.6                 | 1.1.7                       | 175°49.7'            | 8.52                            | данные отсутствуют                   | 77:01-0001046-53(1)                    | данные отсутствуют                                                 |
| 7                                                 | 1.1.7                 | 1.1.8                       | 260°2.3'             | 4.91                            | данные отсутствуют                   | 77:01-0001046-53(1)                    | данные отсутствуют                                                 |
| 8                                                 | 1.1.8                 | 1.1.9                       | 292°55.5'            | 3.03                            | данные отсутствуют                   | 77:01-0001046-53(1)                    | данные отсутствуют                                                 |
| 9                                                 | 1.1.9                 | 1.1.10                      | 342°12.7'            | 2.52                            | данные отсутствуют                   | 77:01-0001046-53(1)                    | данные отсутствуют                                                 |
| 10                                                | 1.1.10                | 1.1.11                      | 272°38.9'            | 3.89                            | данные отсутствуют                   | 77:01-0001046-53(1)                    | данные отсутствуют                                                 |
| 11                                                | 1.1.11                | 1.1.1                       | 345°37.3'            | 4.47                            | данные отсутствуют                   | 77:01-0001046-53(1)                    | данные отсутствуют                                                 |

[illegible]

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок                     |                             |                   |                          |
|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости              |                             |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 3.2                  | Всего листов раздела 3.2: 1 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 22 |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24563483 |                             |                   |                          |
| Кадастровый номер: 77:01:0001046:3400 |                             |                   |                          |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка |               |         |                                   |                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Система координат ПМСК Москвы                            |               |         |                                   |                                                                                                       |
| Номер точки                                              | Координаты, м |         | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|                                                          | X             | Y       |                                   |                                                                                                       |
| 1                                                        | 2             | 3       | 4                                 | 5                                                                                                     |
| 1                                                        | 9473.56       | 6168.63 | закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |
| 2                                                        | 9473.89       | 6169.11 | закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |
| 3                                                        | 9476.99       | 6175.57 | закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |
| 4                                                        | 9477.59       | 6180.32 | закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |
| 5                                                        | 9474.85       | 6182.35 | закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |
| 6                                                        | 9474.82       | 6181.41 | закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |
| 7                                                        | 9466.32       | 6182.03 | закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |
| 8                                                        | 9465.47       | 6177.19 | закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |
| 9                                                        | 9466.65       | 6174.4  | закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |
| 10                                                       | 9469.05       | 6173.63 | закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |
| 11                                                       | 9469.23       | 6169.74 | закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |
| 1                                                        | 9473.56       | 6168.63 | закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>Сертификат: 80871433479788880512218104000007644<br/>Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ<br/>РОСНАДСТР<br/>Действителен с 24.02.2025 по 09.01.2027</p> | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |

Раздел 4.1 Лист 21

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Средства о частях земельного участка

|                                       |                             |                   |                          |
|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок                     |                             |                   |                          |
| вид объекта недвижимости              |                             |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 4:1                  | Всего листов раздела 4:1: 2 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 22 |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24563483 |                             |                   |                          |
| Кадастровый номер:                    | 77:01:0001046:3-400         |                   |                          |

| Учетный номер части | Площадь, м2 | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                   | 2           | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                     | Весь        | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утверждён: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 1137 от 29.12.2017, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                     | Весь        | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утверждён: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                     | Весь        | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство РФ; приказ от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; приказ от 11.02.2019 № 130 выдан: Министерство культуры Российской Федерации; приказ от 09.08.2019 № 654 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утверждён: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002; Реестровый номер границы: 77-01-8-227; Вид объекта реестра границы: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Культурный слой "Землиного город" (Сахарова), XVI-XVII вв. н.л. (доисторическое место); Тип зоны: Территория объекта культурного наследия |
|                     | Весь        | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы ; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                               |                                                                                                                                                   |                                            |                   |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------|
|                               |                                                                | ДОКУМЕНТ КОДИРОВАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |                   |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | Сертификат: 8097141134797400051521010-000079-044<br>Владелец: ПУШКИНОВ ДМИТРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ<br>РОССАДСТ<br>Забранено: с 24.02.2025 по 09.03.2027 |                                            | ИННИКАТЫ, ФАМИЛИЯ |

Лист 22

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Лист № 2 раздела 4.1                          | Всего листов раздела 4.1: 2 | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Всего листов выписки: 22 |
| 24.02.2026г. № КУИИ-001/2026-24561483         |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
| Кадастровый номер:                            |                             | 77:01:0001046-3-000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |
|                                               |                             | (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации"; Реестровый номер границы: 77:01-6.334; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки № 1; Тип зоны: Зоны охраны объектов культурного наследия                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |
|                                               | Весь                        | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 1137 от 29.12.2017, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002; Реестровый номер границы: 77:01-8.632; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Территория культурного слоя "Дворцовых слобод", XVIII в. н.э.; Тип зоны: Территория объекта культурного наследия |                          |
|                                               | Весь                        | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение от 14.12.2023 № 706 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998; Реестровый номер границы: 77:01-6.826; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Территория зоны строгого регулирования застройки Зона строгого регулирования застройки № 1                                                            |                          |
|                                               | Весь                        | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 14.11.2017 № 885 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 885 от 14.11.2017; Реестровый номер границы: 77:01-8.1791; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Территория выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)"                                                                                               |                          |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |
|-------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 8087143347974000012219104000007644<br>Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ<br>РОСАДАСТР<br>Действителен: с 24.02.2023 по 09.01.2027 | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |

Ввиду существенного объема и политики конфиденциальности в отношении третьих лиц выше приведен фрагмент, полная выписка хранится в архиве Оценщика

Финанс публично-правовой компании "Роскадастры" по Москве  
полномочий исполнительного органа регистрации прав  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.02.2026, поступившего на рассмотрение 24.02.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Page 1 of 1

| Земельный участок                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 1                                                                                           | Всего листов раздела 1: 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 22 |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24563708                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                           | 77.01.0001046-3408                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                          |
| Номер кадастрового квартала:                                                                                 | 77.01.0001046                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |                          |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                                         | 01.06.2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |                          |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                                             | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                          |
| Местоположение:                                                                                              | Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, строен. 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |                          |
| Площадь:                                                                                                     | 25 +/- 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                          |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                                 | 5152973,75                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |                          |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:                        | 77.01.0001046-1036                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                          |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:                          | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                          |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                          |
| Категория земель:                                                                                            | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                          |
| Виды разрешенного использования:                                                                             | Деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7), Общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5), Магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5), Склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9) |                   |                          |
| Сведения о кадастровом инвентаре:                                                                            | Сочева Ксения Сергеевна, дата завершения кадастровых работ: 30.05.2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |                          |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                          |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |                   |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|-------------------|
|                               |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 000714316379340002111104000079144<br/>Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ<br/>РОСКОДСТ<br/>Действителен с 24.12.2012 по 28.12.2017</p> |  |  |  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |                   |

Лист 2

| Земельный участок                                                                                                                                                                       |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |
| Лист № 2 раздела 1                                                                                                                                                                      | Всего листов раздела 1: 5 | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Всего листов выписки: 22 |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24563708                                                                                                                                                   |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                      |                           | 77:01:0001046-3-408                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: |                           | Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77-01-8-227 от 26.12.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002, вид/наименование: Культурный слой "Землиного города" (Скородом), XVI-XVII вв. н.э. (достопримечательное место), тип: Территория объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 25.06.2002, номер решения: 73-ФЗ, наименование ОГВ-ОМСУ: Правительство РФ 2. дата решения: 28.05.2018, номер решения: 405, наименование ОГВ-ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 3. дата решения: 11.02.2019, номер решения: 130, наименование ОГВ-ОМСУ: Министерство культуры Российской Федерации 4. дата решения: 09.08.2019, номер решения: 654, наименование ОГВ-ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77-01-6-334 от 18.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона регулирования застройки № 1, тип: Зоны охраны объектов культурного наследия, решения: 1. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ-ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 03.11.2020, номер решения: 713, наименование ОГВ-ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77-01-8-632 от 26.12.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 1137 от 29.12.2017, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002, вид/наименование: Территория культурного слоя "Дворцовых слобод", XVII в. н.э., тип: Территория объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 29.12.2017, номер решения: 1137, наименование ОГВ-ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 2. дата решения: 25.06.2002, номер решения: 73-ФЗ, наименование ОГВ-ОМСУ: Правительство Российской Федерации Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77-01-6-826 от 18.01.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, вид/наименование: Территория зоны строгого регулирования застройки Зона строгого регулирования застройки № 1, решения: 1. дата решения: 14.12.2023, номер решения: 706, наименование ОГВ-ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 2. дата решения: |                          |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>Сертификат: 808714334797400001221910400007644<br/>Выдано: Р/У/ЕРИО.ЭРАСОВА.А.А. КОМАНДИН<br/>РОСАДСТР<br/>Действителен с 24.12.2023 по 09.01.2027</p> | Инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |



Лист 4

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                            |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Лист № 4 раздела 1                                                                                                                                                                                                       | Всего листов раздела 1: 5 | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Всего листов выписки: 22 |
| 24.02.2026г. № КУИИ-001/2026-24563708                                                                                                                                                                                    |                           | 77:01:0001046-3-408                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                       |                           | 77:01:0001046-3-408                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд: |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:                                                                              |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:                                                                                                                                          |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                                                                                                                                                   |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |
| Особые отметки:                                                                                                                                                                                                          |                           | <p>Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 77:01:0001046-53, 77:01:0001046-83. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.12.2018; Земельный участок 77:01:0495; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.12.2018; Земельный участок 77:01:0554; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.11.2020; реквизиты документа-основания: федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство РФ; приказ от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; приказ от 11.02.2019 № 130 выдан: Министерство культуры Российской Федерации; приказ от 09.08.2019 № 654 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 06.05.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; вид ограничения (обременения):</p> |                          |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ                                                                                                                                                                                            |                           | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |



Диск 9

|                                               |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |
| Лист № 5 раздела 1                            | Всего листов раздела 1: 5                                                                                                                                      | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Всего листов выписки: 22 |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24563708         |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |
| Кадастровый номер:                            | 77:01:0001046-3-08                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |
|                                               |                                                                                                                                                                | ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 10.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.03.2024; реквизиты документа-основания: распоряжение от 14.12.2023 № 706 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.03.2024; реквизиты документа-основания: приказ от 14.11.2017 № 885 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют. |                          |
| Получитель выписки:                           | Найчук Сергей Олегович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛАБИРУМ-КОНСАЛТИНГ". 7810233126 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 0007141034793000021102101040002079441<br>Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ<br>РОСАДАСТ<br>Действителен: с 04.02.2021 по 09.03.2027 | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

| Земельный участок                     |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                      |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| вид объекта недвижимости              |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                      |
| Лист № 1 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 12                                                                                                                            | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Всего листов выписки: 22             |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24563708 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                      |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                       | 77:01:0001046:3408                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                      |
| 1                                     | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                    | 1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | данные о правообладателе отсутствуют |
|                                       | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                             | 1.1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют                   |
| 2                                     | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                                           | 2.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | не зарегистрировано                  |
| 3                                     | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                    | 3.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | данные отсутствуют                   |
| 4                                     | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                      |
| 4.1                                   | вид:                                                                                                                                                  | Аренда                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                      |
|                                       | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 27.11.2025 18:25:18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                      |
|                                       | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 77:01:0001046:3408-77/060/2025-25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                      |
|                                       | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 21.11.2025 по 22.04.2069                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                      |
|                                       | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                      |
|                                       | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                             | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                      |
|                                       | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке № М-01-055769 от 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 30.10.2025, дата государственной регистрации: 27.11.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/060/2025-27 |                                      |
|                                       |                                                                                                                                                       | Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 06 октября 2020 г. № М-01-055769, выдан 25.12.2025, дата государственной регистрации: 12.02.2026, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/060/2026-28                                                                                                                |                                      |
|                                       | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                      |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                   |  |
|-------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------|--|
| полное наименование должности |  |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 8087143104797000001121010400007044<br>Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ<br>РОСАДАСТР<br>Действителен с 24.02.2025 по 09.01.2027 |  | инициалы, фамилия |  |
|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                   |  |

Лист 14

|                                       |                                                                                                                                                       | Земельный участок                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | Лист 14                  |  |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------|--|
|                                       |                                                                                                                                                       | вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                          |  |
| Лист № 9 раздела 2                    |                                                                                                                                                       | Всего листов раздела 2: 12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | Всего разделов: 6        |  |
|                                       |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | Всего листов выписки: 22 |  |
| 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24563708 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                          |  |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                       | 77:01:0001046-3-408                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                          |  |
|                                       | ведение о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                          |  |
| 4.11                                  | вид:                                                                                                                                                  | Аренда                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                          |  |
|                                       | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 02.08.2021 18:52:58                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                          |  |
|                                       | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 77:01:0001046-3-408-77/051/2021-9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                          |  |
|                                       | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 02.08.2021 по 22.04.2069                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                          |  |
|                                       | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                          |  |
|                                       | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                          |  |
|                                       | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора № М-01-055769 от 06.10.2020, выдан 16.04.2021                                                                                                                                                                                                                     |  |                          |  |
|                                       | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                          |  |
|                                       | сведения об упрощенном залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                   | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                          |  |
|                                       | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                          |  |
|                                       | ведение о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                          |  |
| 4.12                                  | вид:                                                                                                                                                  | Аренда                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                          |  |
|                                       | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 30.07.2021 19:31:03                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                          |  |
|                                       | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 77:01:0001046-3-408-77/051/2021-8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                          |  |
|                                       | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 12.05.2021 с даты государственной регистрации (04.12.2020) по 22.04.2069.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                          |  |
|                                       | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 6" под управлением Акционерного общества «Сбер Управление Активами», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |  |                          |  |

Лист 16

| Земельный участок                     |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                          |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости              |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                          |
| Лист № 11 раздела 2                   | Всего листов раздела 2: 12                                                                                                                                                                                                                                     | Всего разделов: 6   | Всего листов выписки: 22 |
| 24.02.2026г. № КУИИ-001/2026-24563708 |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                          |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                                                                                                                                | 77:01:0001046-3-408 |                          |
|                                       | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                                                                                                                          | данные отсутствуют  |                          |
|                                       | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:                                                                                                                                          |                     |                          |
|                                       | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                                                                                                                              |                     |                          |
| 5                                     | Договоры участия в долевом строительстве:                                                                                                                                                                                                                      | не зарегистрированы |                          |
| 6                                     | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют  |                          |
| 7                                     | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                                                                                                                                      | данные отсутствуют  |                          |
| 8                                     | Сведения о возникновении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют  |                          |
| 9                                     | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                                           | данные отсутствуют  |                          |
| 10                                    | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                                                                                                                                      | данные отсутствуют  |                          |
| 11                                    | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют         |                          |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 0000141034797040000102101040000070441</p> <p>Владелец: ПУБЛИЧНОЕ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»</p> <p>РОСРЕЕСТР</p> <p>Действителен с 24.02.2025 по 09.01.2027</p> | Инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |

|                                       |                                                                                                                                                                |                    |                          |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|
| Земельный участок                     |                                                                                                                                                                |                    |                          |
| вид объекта недвижимости              |                                                                                                                                                                |                    |                          |
| Лист № 12 раздела 2                   | Всего листов раздела 2: 12                                                                                                                                     | Всего разделов: 6  | Всего листов выписки: 22 |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24563708 |                                                                                                                                                                |                    |                          |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                                | 77:01:0061046-3408 |                          |
| 11                                    | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | данные отсутствуют |                          |

218

219

Раздел 3.1 Лист 19

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

|                                                   |             |                             |                    |                             |                                   |                                     |                                                                 |
|---------------------------------------------------|-------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости     |             |                             |                    |                             |                                   |                                     |                                                                 |
| Лист № 1 раздела 3.1                              |             | Всего листов раздела 3.1: 1 |                    | Всего разделов: 6           |                                   | Всего листов выписки: 22            |                                                                 |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24563708             |             |                             |                    |                             |                                   |                                     |                                                                 |
| Кадастровый номер:                                |             |                             | 77.01.0001046.3408 |                             |                                   |                                     |                                                                 |
| Описание местоположения границ земельного участка |             |                             |                    |                             |                                   |                                     |                                                                 |
| № п/п                                             | Номер точки |                             | Дирекционный угол  | Горизонтальное положение, м | Описание закрепления на местности | Кадастровые номера смежных участков | Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков |
|                                                   | начала      | конца                       |                    |                             |                                   |                                     |                                                                 |
| 1                                                 | 2           | 3                           | 4                  | 5                           | 6                                 | 7                                   | 8                                                               |
| 1                                                 | 1.1.1       | 1.1.2                       | 175°59'2"          | 3.43                        | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 2                                                 | 1.1.2       | 1.1.3                       | 264°56'7"          | 6.7                         | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 3                                                 | 1.1.3       | 1.1.4                       | 358°1'5"           | 0.29                        | данные отсутствуют                | 77.01.0001046.53(1)                 | данные отсутствуют                                              |
| 4                                                 | 1.1.4       | 1.1.5                       | 323°28'0"          | 3.41                        | данные отсутствуют                | 77.01.0001046.3400(1)               | данные отсутствуют                                              |
| 5                                                 | 1.1.5       | 1.1.6                       | 84°21'5"           | 0.81                        | данные отсутствуют                | 77.01.0001046.64(1)                 | данные отсутствуют                                              |
| 6                                                 | 1.1.6       | 1.1.1                       | 83°17'9"           | 7.71                        | данные отсутствуют                | 77.01.0001046.64(1)                 | данные отсутствуют                                              |

|                               |                                                                                                                                              |                                            |                   |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------|
|                               |                                                           | ДОКУМЕНТ КОДИРОВАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |                   |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | Сертификат: E9B7141E1C7F94D9051521010-000079-044<br>Выдано: ПУШКИНКО ЛЕОНИДА ИВАНОВИЧЕМ<br>РОССАДСТ<br>Забранено: с 24.02.2025 по 09.03.2027 |                                            | ИННОВАТЫ, ФАМИЛИИ |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

|                                        |                             |                   |                          |
|----------------------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок                      |                             |                   |                          |
| вид объекта недвижимости               |                             |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 3.2                   | Всего листов раздела 3.2: 1 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 22 |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24563708  |                             |                   |                          |
| Кадастровый номер: 77.01.0001046-3-408 |                             |                   |                          |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка |               |         |                                   |                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Система координат ПМСК Москвы                            |               |         |                                   |                                                                                                       |
| Номер точки                                              | Координаты, м |         | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|                                                          | X             | Y       |                                   |                                                                                                       |
| 1                                                        | 2             | 3       | 4                                 | 5                                                                                                     |
| 1                                                        | 9478.57       | 6188.79 | закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |
| 2                                                        | 9475.15       | 6189.03 | закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |
| 3                                                        | 9474.56       | 6182.36 | закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |
| 4                                                        | 9474.85       | 6182.35 | закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |
| 5                                                        | 9477.59       | 6180.32 | закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |
| 6                                                        | 9477.67       | 6181.13 | закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |
| 1                                                        | 9478.57       | 6188.79 | закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>Сертификат: 80871433479704000012210104000007644<br/>Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ<br/>РОСКАДАСТР<br/>Действителен с 24.02.2025 по 09.01.2027</p> | Инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |

Раздел 4.1 Лист 21

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

| Земельный участок                      |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |
|----------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости               |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |
| Лист № 1 раздела 4.1                   | Всего листов раздела 4.1: 2 | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Всего листов выписки: 22 |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24563708  |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |
| Кадастровый номер: 77.01.0001046-3-408 |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |
| Учетный номер части                    | Площадь, м2                 | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |
| 1                                      | 2                           | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |
|                                        | Весь                        | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 1137 от 29.12.2017, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
|                                        | Весь                        | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |
|                                        | Весь                        | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство РФ; приказ от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; приказ от 11.02.2019 № 130 выдан: Министерство культуры Российской Федерации; приказ от 09.08.2019 № 654 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002; Реестровый номер границы: 77.01-8.227; Вид объекта реестра гранич: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Культурный слой "Землиного города" (Скородома), XVI-XVII вв. н.э. (достопримечательное место); Тип зоны: Территория объекта культурного наследия |                          |
|                                        | Весь                        | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 808714334797400001021010400007044<br>Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ<br>РОСНАДРАСТ<br>Действителен с 24.12.2023 по 19.01.2027 | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |

Лист 22

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Лист № 2 раздела 4.1                          | Всего листов раздела 4.1: 2 | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Всего листов выписки: 22 |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24561708         |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
| Кадастровый номер:                            |                             | 77:01:0001046-3-008                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |
|                                               |                             | (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации"; Реестровый номер границы: 77:01-6.334; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки № 1; Тип зоны: Зоны охраны объектов культурного наследия                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |
|                                               | Весь                        | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 1137 от 29.12.2017, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002; Реестровый номер границы: 77:01-8.632; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Территория культурного слоя "Дворцовых слобод", XVIII в. н.э.; Тип зоны: Территория объекта культурного наследия |                          |
|                                               | Весь                        | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение от 14.12.2023 № 706 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998; Реестровый номер границы: 77:01-6.826; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Территория зоны строгого регулирования застройки Зона строгого регулирования застройки № 1                                                            |                          |
|                                               | Весь                        | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 14.11.2017 № 885 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 885 от 14.11.2017; Реестровый номер границы: 77:01-8.1791; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Территория выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)"                                                                                               |                          |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 808714334797400001221910400007644<br>Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ<br>РОСАДАСТР<br>Действителен: с 24.02.2023 по 09.01.2027 | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |

Ввиду существенного объема и политики конфиденциальности в отношении третьих лиц выше приведен фрагмент, полная выписка хранится в архиве Оценщика

Финанс публично-правовой компании "Роскадастры" по Москве  
полномочий исполнительного органа регистрации прав  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.02.2026, поступившего на рассмотрение 24.02.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Page 1 Line 1

| Помещение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                               |                   |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                               |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Всего листов раздела 1: 2                                                                                                     | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 5 |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24562225                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                               |                   |                         |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 77.01.0001046.2906                                                                                                            |                   |                         |
| Номер кадастрового квартала:                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 77.01.0001046                                                                                                                 |                   |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 17.02.2014                                                                                                                    |                   |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Условный номер 77-77-11/088/2012-960                                                                                          |                   |                         |
| Адрес:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Российская Федерация, город Москва, вв тер.г муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П |                   |                         |
| Площадь:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1856.9                                                                                                                        |                   |                         |
| Назначение:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Нежилое                                                                                                                       |                   |                         |
| Наименование:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | нежилое помещение                                                                                                             |                   |                         |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место                                                                                                                                                                                                                                                                 | Этаж № подвал 2                                                                                                               |                   |                         |
| Вид жилого помещения:                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | данные отсутствуют                                                                                                            |                   |                         |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 44644291.19                                                                                                                   |                   |                         |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:                                                                                                                                                                                                                                | 77.01.0001046.1036                                                                                                            |                   |                         |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:                                                                                                                                                                                                                                              | данные отсутствуют                                                                                                            |                   |                         |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                                                                                                                                                                                                                                                           | данные отсутствуют                                                                                                            |                   |                         |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:                                                                                                                                                                                                                                     | данные отсутствуют                                                                                                            |                   |                         |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:                                                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют                                                                                                            |                   |                         |
| Виды разрешенного использования:                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | данные отсутствуют                                                                                                            |                   |                         |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:                                                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют                                                                                                            |                   |                         |
| Сведения о кадастровом инженере:                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | данные отсутствуют                                                                                                            |                   |                         |
| <div style="text-align: center;">  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>Сертификат: E0B7E14C3E7F00001112141A00007441<br/>Выдан: РАСРЕШЕНО СЛУЖБОВЫМ КОДЕКСОМ<br/>РОСАСТРТ<br/>Экспозиция: с 24.12.2022 по 09.03.2027         </div> |                                                                                                                               |                   |                         |
| полное наименование должности                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                               | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |                         |

Лист 2

| Помещение                                                                                                                                                                                                                  |                           |                                                                                                                                                                            |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                   |                           |                                                                                                                                                                            |                         |
| Лист № 2 раздела 1                                                                                                                                                                                                         | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 2                                                                                                                                                          | Всего листов выписки: 5 |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24562225                                                                                                                                                                                      |                           |                                                                                                                                                                            |                         |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                         |                           | 77:01:0001046-2906                                                                                                                                                         |                         |
| Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:                                       |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                         |                         |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                         |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                                                                                                                                                     |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"                                                                                                 |                         |
| Особые отметки:                                                                                                                                                                                                            |                           | Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют. |                         |
| Получитель выписки:                                                                                                                                                                                                        |                           | Найчук Сергей Олегович, действующий(ая) на основании документа "№ от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ", 7810233126             |                         |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00001410479700000122101040000070441<br/>Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ<br/>РОССТАДСТ<br/>Действителен с 24.02.2025 по 09.01.2027</p> | Инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |

Район 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

| Помещение                             |                                                                                                                                    | вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Лист № 1 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                          | Всего разделов: 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Всего листов выписки: 5                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 24.02.2026г. № КУИИ-001/2026-24562225 |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                    | 77:01.0001046.2906                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1                                     | Привлагодителя (правообладатели):                                                                                                  | 1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный арендный бизнес 6», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
|                                       | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                          | 1.1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2                                     | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                        | 2.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Общая долевая собственность<br>77:01.0001046.2906-77:051/2020-5<br>07.12.2020 10:26:56                                                                                                                                                                                                                     |
| 3                                     | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4                                     | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4.1                                   | вид:                                                                                                                               | Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                       | дата государственной регистрации:                                                                                                  | 07.12.2020 10:30:13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                       | номер государственной регистрации:                                                                                                 | 77:01.0001046.2906-77:051/2020-6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                       | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                  | Срок действия с 07.12.2020 по 28.06.2030                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                       | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                           | Акционерного общества «Управляющая компания «Первая», ИНН: 7710183778                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                       | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                       | основание государственной регистрации:                                                                                             | <p>Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СБер - Арендный бизнес 6", № 4171, выдан 01.10.2020</p> <p>ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ В ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 6", № 1, выдан 14.12.2020</p> <p>Документ нотариально удостоверен: 13.01.2021 Лазарева Александра Васильевна 77:649-и/77-2021-2-66</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                               |                                                                                                                                                    |                                            |                    |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------|
|                               |                                                                 | ДОКУМЕНТ КОДИРОВАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |                    |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | Сертификат: E9B7141E1C7F94D9051521010-000079-044<br>Владельца: ПУШКИНОВ ДМИТРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ<br>РОССАДСТ<br>Забранено: с 24.02.2025 по 09.03.2027 |                                            | ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |



|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                             |                           |                   |                         |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                             | Помещение                 |                   | Лист 2                  |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                             | вид объекта недвижимости  |                   |                         |
| Лист № 3 раздела 2                    |                                                                                                                                                                                                                                                             | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 5 |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24562224 |                                                                                                                                                                                                                                                             |                           |                   |                         |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                                                                                                                             | 77-01-0001046-2906        |                   |                         |
|                                       | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;                                                                                                       | данные отсутствуют        |                   |                         |
|                                       | сведения об упрямлюющем залогом и о договоре упрямления залогом, если такой договор заключен для упрямления ипотекой;                                                                                                                                       | данные отсутствуют        |                   |                         |
|                                       | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной закладной или электронной закладной;                                                                                                                                      |                           |                   |                         |
|                                       | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;                                                                                                                                                                            |                           |                   |                         |
| 5                                     | Договоры участия в долевом строительстве;                                                                                                                                                                                                                   | не зарегистрировано       |                   |                         |
| 6                                     | Заявленные в судебном порядке права требования;                                                                                                                                                                                                             | данные отсутствуют        |                   |                         |
| 7                                     | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                                                                                                                                    | данные отсутствуют        |                   |                         |
| 8                                     | Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права;                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют        |                   |                         |
| 9                                     | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;                                                                                                                                                        | данные отсутствуют        |                   |                         |
| 10                                    | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;                                                                                                                                   | данные отсутствуют        |                   |                         |
| 11                                    | Привоприятия и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости; | отсутствуют               |                   |                         |

|                               |                                                                                                                                                                                |                    |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|                               | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСИСЬМОЮ                                                                                                                                    |                    |
|                               | <small>Сертификат: 89671431347C7B9A9DDE11E110140002F79441<br/>Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ «ОСОБОЕ»<br/>РОСАДАСТР<br/>Забронировано с 24.12.2022 по 19.03.2027</small> |                    |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |                                                                                                                                                                                | ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.02.2026, поступившего на рассмотрение 24.02.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Роздел 1 Лист 1

| Помещение                                                                                         |                                                                                                                                                                      |                   |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                          |                                                                                                                                                                      |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 1                                                                                | Всего листов раздела 1: 2                                                                                                                                            | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 9 |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24562636                                                             |                                                                                                                                                                      |                   |                         |
| Кадастровый номер:                                                                                | 77.01.0001046.2897                                                                                                                                                   |                   |                         |
| Номер кадастрового квартала:                                                                      | 77.01.0001046                                                                                                                                                        |                   |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                              | 17.02.2014                                                                                                                                                           |                   |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                                  | Пялентарный номер 45-286-002-000064050.5004; Условный номер 77-77-11/088/2012-961; Пялентарный номер 45-286-002-000064050.5004; Условный номер 77-77-11/088/2012-961 |                   |                         |
| Адрес:                                                                                            | Российская Федерация, город Москва, ад.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1                                      |                   |                         |
| Площадь:                                                                                          | 2475.3                                                                                                                                                               |                   |                         |
| Назначение:                                                                                       | Нежилое                                                                                                                                                              |                   |                         |
| Наименование:                                                                                     | Помещение                                                                                                                                                            |                   |                         |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место                                  | Этаж № 1                                                                                                                                                             |                   |                         |
| Вид жилого помещения:                                                                             | данные отсутствуют                                                                                                                                                   |                   |                         |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                      | 869105454.35                                                                                                                                                         |                   |                         |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77.01.0001046.1036                                                                                                                                                   |                   |                         |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:               | данные отсутствуют                                                                                                                                                   |                   |                         |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                            | данные отсутствуют                                                                                                                                                   |                   |                         |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:      | данные отсутствуют                                                                                                                                                   |                   |                         |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:                 | данные отсутствуют                                                                                                                                                   |                   |                         |
| Виды разрешенного использования:                                                                  | данные отсутствуют                                                                                                                                                   |                   |                         |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:                 | данные отсутствуют                                                                                                                                                   |                   |                         |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                                      |  |                         |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------|--|-------------------------|--|
|  <div> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00014133478794000151210104003076441<br/>Владельца: РУБЧЕНКО ЛЕОНИД АЛЕКСАНДРОВИЧ<br/>РОСНАСТР<br/>Республика Беларусь / 24.12.2024 № 00000007</p> </div> |  | <p>ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</p> |  | <p>НИННПМТ, ФАМИЛИЯ</p> |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------|--|-------------------------|--|

Диск 2

|                                                                                                                                                                                                                            |                           |                                                                                                                                                                                                                 |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Лист 2                                                                                                                                                                                                                     |                           |                                                                                                                                                                                                                 |                         |
| Помещение                                                                                                                                                                                                                  |                           |                                                                                                                                                                                                                 |                         |
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                   |                           |                                                                                                                                                                                                                 |                         |
| Лист № 2 раздела 1                                                                                                                                                                                                         | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 4                                                                                                                                                                                               | Всего листов выписки: 9 |
| 24.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24562636                                                                                                                                                                                      |                           |                                                                                                                                                                                                                 |                         |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                         |                           | 77-01-0001046-2897                                                                                                                                                                                              |                         |
| Сведения о кадастровом инквентаре:                                                                                                                                                                                         |                           | Поддубных Олег Вячеславович, дата завершения кадастровых работ: 17.05.2017                                                                                                                                      |                         |
| Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:                                       |                           | Примикова Любовь Борисовна, СНИЛС 12620031696, договор на выполнение кадастровых работ от 20.01.2020 № 63-01-20, дата завершения кадастровых работ: 26.11.2020                                                  |                         |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования: |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                              |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                                                                                                                                                     |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                              |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                                                                                                                                                     |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"                                                                                                                                      |                         |
| Особые отметки:                                                                                                                                                                                                            |                           | Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничениях прав и обременениях недвижимого имущества: срок действия не установлен. |                         |
| Получатель выписки:                                                                                                                                                                                                        |                           | Найчук Сергей Олегович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ". 7810233126                                                  |                         |

|                               |                                                                                                    |                                           |                    |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------|
|                               |                 | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |                    |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | Сертификат: 99B7143A7C9F0000151218104000D7B443<br>Выдан: ПРОСВЕТО-ЭКОЛОГИЧЕСКИЙ ЦЕНТР<br>РОСАДА.РФ |                                           | ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               | Забранено: с 24.12.2025 по 28.03.2027                                                              |                                           |                    |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

|                                       |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Помещение                             |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| вид объекта недвижимости              |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Лист № 1 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 4                                                                                                                             | Всего разделов: 4                                                                                                                                                    | Всего листов выписки: 9                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24562636 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                       | 77:01.0001046.2897                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1                                     | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                    | 1.1                                                                                                                                                                  | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный Арендный бизнес 6», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
|                                       | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                             | 1.1.1                                                                                                                                                                | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2                                     | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                                           | 2.1                                                                                                                                                                  | Общая долевая собственность<br>77:01.0001046.2897-77/051/2020-18<br>07.12.2020 09:58:47                                                                                                                                                                                                                    |
| 3                                     | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                    | 3.1                                                                                                                                                                  | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4                                     | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                  |                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4.1                                   | вид:                                                                                                                                                  | Аренда                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                       | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 14.11.2025 17:59:40                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                       | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 77:01.0001046.2897-77/060/2025-19                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                       | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 04.09.2024 по 30.08.2034                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                       | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              |                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                       | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                             | данные отсутствуют                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                       | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Договор субаренды, № БМК-06/24, выдан 30.08.2024, дата государственной регистрации: 14.11.2025, номер государственной регистрации: 77:01.0001046.2551-77/060/2025-10 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                       | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                       | сведения об уступившем залогу и о договоре уступившего залогу, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                   | данные отсутствуют                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 8087143347970400001021010400007044  
Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
РОССАДСТР  
Действителен с 24.02.2023 по 09.01.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

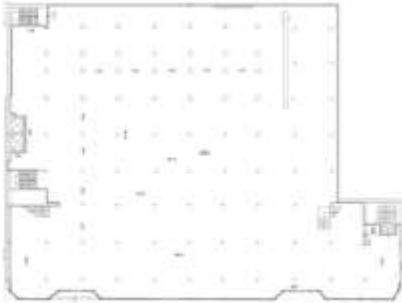
[illegible]

Лист 5

| Помещение                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                                                                              |                                                                                                                                                                     |
| Лист № 3 раздела 2                                                                                                                                    | Всего листов раздела 2: 4                                                                                                                                           |
| Всего разделов: 4                                                                                                                                     | Всего листов выписки: 9                                                                                                                                             |
| 24.02.2026г. № КУИИ-001/2026-24562636                                                                                                                 |                                                                                                                                                                     |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                     |
| 77:01:0001046-2897                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                     |
| лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              | Акционерное общество "Управляющая компания Перья", ИНН: 7710183778                                                                                                  |
| сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                                  |
| основание государственной регистрации:                                                                                                                | Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбер - Арендный бизнес 6", № 4171, выдан 01.10.2020                           |
|                                                                                                                                                       | Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк - Арендный бизнес 6», № 1, выдан 14.12.2020 |
|                                                                                                                                                       | Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк - Арендный бизнес 6», № 2, выдан 29.04.2021 |
|                                                                                                                                                       | Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк - Арендный бизнес 6», № 3, выдан 16.05.2022 |
| сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                  |
| сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                                                                                                                                                  |
| сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:                                |                                                                                                                                                                     |
| сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                     |                                                                                                                                                                     |
| 5 Договоры участия в долевом строительстве:                                                                                                           | не зарегистрировано                                                                                                                                                 |
| 6 Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                     | данные отсутствуют                                                                                                                                                  |
| 7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                            | данные отсутствуют                                                                                                                                                  |
| 8 Сведения о возложении в отношении зарегистрированного права:                                                                                        | данные отсутствуют                                                                                                                                                  |

|                               |  |                                                                                                                                             |                   |  |
|-------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|
| полное наименование должности |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                                                                                   | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |  |
|                               |  | Сертификат: 808714134797400001121010400007644<br>Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ<br>РОССАДСТР<br>Действителен с 24.12.2021 по 09.01.2027 |                   |  |



|                                                                                                                                                                                                                     |                           |                         |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Помещение                                                                                                                                                                                                           |                           |                         |                         |
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                            |                           |                         |                         |
| Лист № 1 раздела 8                                                                                                                                                                                                  | Всего листов раздела 8: 2 | Всего разделов: 4       | Всего листов выписки: 9 |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24562636                                                                                                                                                                               |                           |                         |                         |
| Кадастровый номер: 77:01:0001046/2897                                                                                                                                                                               |                           | Номер этажа (этажей): 1 |                         |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <p>План этажа</p> <p>1 этаж</p>  <p>Масштаб 1</p> </div> |                           |                         |                         |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ                                                                                                                                                                                       |                           | ПОДПИСАТЫ, ФИМИЛИИ      |                         |

|                               |                                                                                                                                                                                                          |                   |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 0007142147300000112101040002070441<br>Владелец: ПИНСКОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ/ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ<br>РОССАДСТР<br>Действителен с 24.12.2021 по 09.01.2027 | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|

Раздел 9 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части (частях) помещения

| Помещение                             |                           |                                                                        |                                                                                                                          |
|---------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости              |                           |                                                                        |                                                                                                                          |
| Лист № 1 раздела 9                    | Всего листов раздела 9: 1 | Всего разделов: 4                                                      | Всего листов выписки: 9                                                                                                  |
| 24.02.2026г. № КУВН-001/2026-24562636 |                           |                                                                        |                                                                                                                          |
| Кадастровый номер:                    |                           | 77.01.0001046.2897                                                     |                                                                                                                          |
| Учетный номер части                   | Площадь, м2               | Описание местоположения части                                          | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости |
| 1                                     | 2                         | 3                                                                      | 4                                                                                                                        |
| 1                                     | 109                       | г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1, 1 этаж, пом. II, пом. 12-13 | данные отсутствуют                                                                                                       |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>Сертификат: 0000141047970000010210104000007044<br/>Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ<br/>РОСНАДЛСТР<br/>Действителен с 24.02.2025 по 09.01.2027</p> | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |



14020009725981

6436\_26941415

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115225, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**Р Е Ш Е Н И Е**

Именем Российской Федерации

г. Москва

03 ноября 2020 г.

Дело № А40-118930/20

97-822

Резолютивная часть решения объявлена 22 октября 2020 года

Полный текст решения изготовлен 03 ноября 2020 года

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи А.Г. Китовой  
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Седых А.Д.  
рассмотрев в судебном заседании дело

по исковому заявлению ДЕПАРТАМЕНТА ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА  
МОСКВЫ (123112, МОСКВА ГОРОД, ПРОЕЗД КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ 1-Й, ДОМ 21,  
СТРОЕНИЕ 1, ОГРН: 1037739510423, Дата присвоения ОГРН: 15.11.1991, ИНН:  
7705031674)

к ответчику ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СБК-АВТО"  
(125167, ГОРОД МОСКВА, ПРОСПЕКТ ЛЕНИНГРАДСКИЙ, ДОМ 37А, КОРПУС 4, ЭТ  
10 КОМНАТА 31 А62, ОГРН: 5137746017041, Дата присвоения ОГРН: 31.10.2013, ИНН:  
7706802312)

третьи лица: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ПО КОНТРОЛЮ ЗА  
ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ (101000  
МОСКВА ГОРОД ПРОЕЗД ЛУБЯНСКИЙ 3/6 СТР.6 , ОГРН: 5067746661351, Дата  
присвоения ОГРН: 18.09.2006, ИНН: 7701679961)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ (115191, МОСКВА ГОРОД, УЛИЦА  
ТУЛЬСКАЯ Б., 15, ОГРН: 1097746680822, Дата присвоения ОГРН: 03.11.2009, ИНН:  
7726639745)

о признании право собственности отсутствующим

при участии: от истца – Хабаров Д.С. - по дов. № 33-Д-810/20 от от 12.05.2020 г.,

от ответчика – Мачунина С.О. – по дов. № 28-07/2020 от 17.08.2020 г.,

от третьего лица УПРАВЛЕНИЕ Росреестра по Москве – Федоров Д.И. – по дов. №  
Д-22/2019 от 30.12.2019 г.,

от третьего лица – не явился

**УСТАНОВИЛ:**

ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ (далее также истец)  
обратился в суд с иском к ООО "СБК-АВТО" (далее также ответчик) о  
признании отсутствующим право собственности ответчика на снесённое на 1 этаже  
помещение 16 площадью 435,3 кв. м, входящее в общую площадь нежилого помещения

2910,6 кв.м с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл.11, стр.1; об обязанности ответчика в месячный срок с даты вступления решения суда в законную силу обратиться за снятием с кадастрового учета снесённое на 1 этаже помещение 1б общей площадью 435,3 кв.м, входящую в общую площадь нежилого помещения 2910,6 кв.м с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл.11, стр.1 и указать в резолютивной части решения суда, что это является основанием для внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимого имущества в части изменения площади нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл.11, стр.1, с 2 910,6 кв.м. на 2 475,3 кв.м. (с учетом конкретизации исковых требований, в порядке ст. 49 АПК РФ), ссылаясь на положения ст.ст. 12, 130, 131, 208, 304, 305 ГК РФ.

Третье лицо, извещенное о времени и месте проведения судебного заседания в порядке ст.ст. 121-123 АПК РФ, в судебное заседание не явилось, дело рассмотрено в отсутствие указанного лица.

В судебном заседании 22.10.2020 г. ответчик заявил ходатайство о признании иска.

Заявление о признании иска подписано представителем ответчика Мачуниной С.О., действующей на основании доверенности № 28-07/2020 от 17.08.2020 г., содержащей полномочия на указанные действия.

В соответствии с частью 3 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации ответчик вправе при рассмотрении дела в арбитражном суде любой инстанции признать иск полностью или частично.

Согласно ч. 4 ст. 170 АПК РФ, в случае признания иска ответчиком в мотивировочной части решения может быть указано только на признание иска ответчиком и принятие его судом.

Частью 3 статьи 70 АПК РФ предусмотрено, что признание стороной обстоятельств, на которых другая сторона основывает свои требования или возражения, освобождает другую сторону от необходимости доказывания таких обстоятельств.

Поскольку признание иска ответчиком не противоречит закону и не нарушает права других лиц, суд принимает признание ответчиком исковых требований в полном объеме.

Согласно п. 5 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В пункте 52 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», разъяснено, что в случаях, когда запись в ЕГРН нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратилось), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Предъявить иск о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности на объект, который не обладает признаками недвижимого имущества, вправе собственник земельного участка, на котором этот объект расположен, арендатор земельного участка, которому участок предоставлен его собственником для строительства объекта недвижимости, а также в исключительных случаях лица, законные права которых нарушены юридическим фактом регистрации права собственности иного лица на спорный объект.

Поскольку сторонами не оспаривается обстоятельство, что ответчик демонтировал

часть недвижимого имущества общей площадью 435,3 кв. м., (помещение 16) входящего в общую площадь нежилого помещения 2 910,6 кв.м с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1, следовательно, указанная часть помещения не обладает признаками недвижимого имущества.

Согласно п. 52 Постановления № 10/22 указанное выше обстоятельство является основанием для внесения в ЕГРН сведений о признании права собственности ООО "СБК-АВТО" на часть недвижимого имущества общей площадью 435,3 кв.м., (помещение 16) входящего в общую площадь нежилого помещения 2 910,6 кв.м с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1 отсутствующим.

Основания государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав предусмотрены ст. 14 Закона № 218-ФЗ.

В соответствии с частью 1 указанной статьи государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных настоящим Федеральным законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

Согласно подпункту 5 пункта 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ основанием для осуществления государственной регистрации прав является вступившие в законную силу судебные акты.

Учитывая изложенные обстоятельства, суд, оценив все имеющиеся доказательства по делу в их совокупности и взаимосвязи, как того требуют положения, содержащиеся в части 2 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и другие положения Кодекса, признает искивые требования подлежащими удовлетворению.

Судебные издержки возлагаются на ответчика в порядке ст. 110 АПК РФ.

С учетом изложенного и руководствуясь ст.ст. 49, 65,71,110,123, 156, 167-171,176 АПК РФ, суд

#### РЕШИЛ:

Признать отсутствующим право собственности ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СБК-АВТО» на снесённое на 1 этаже помещение 16 площадью 435,3 кв. м, входящее в общую площадь нежилого помещения 2910,6 кв.м с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл.11, стр.1.

Обязать ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СБК-АВТО» в месячный срок с даты вступления решения суда в законную силу обратиться за снятием с кадастрового учета снесённое на 1 этаже помещение 16 общей площадью 435,3 кв.м, входящую в общую площадь нежилого помещения 2910,6 кв.м с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл.11, стр.1.

Решение является основанием для внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимого имущества в части изменения площади нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл.11, стр.1, с 2 910,6 кв.м. на 2 475,3 кв.м.

Взыскать с ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СБК-АВТО" в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 6000 руб. 00 коп.

Решение может быть обжаловано в месячный срок с даты его принятия в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья:

А.Г. Китова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 29.06.2020 11:48:16  
Кому выдана Китова Алла Геннадьевна

|                                                                                 |                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации                        |                                        |
| Первое территориальное управление                                               |                                        |
| Адрес: 107061, г. Москва, Преображенская пл., д. 4                              |                                        |
| Телефон: 8(499) 748-13-54, 8(499) 748-13-60, 8(499) 748-13-73, 8(499) 748-13-78 |                                        |
| Действительна в течение 1 года                                                  | к заказу 04 50 300598 от 28.02.2020 г. |



Форма 1а

## ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА БТИ НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела БТИ 184/1 Литер -  
по состоянию на 18.06.2020 г.

### Информация по зданию (строению) нежилое

|                              |          |
|------------------------------|----------|
| Кадастровый номер            | -        |
| Предыдущий кадастровый номер | -        |
| Учетный номер объекта        | 02127711 |

### Адрес (иное описание местоположения)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                      |    |                                             |                                                                      |                             |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Субъект Российской Федерации                                                                                                                                                                                                                                                         |    | город Москва                                |                                                                      |                             |                |
| Административный округ                                                                                                                                                                                                                                                               |    | Центральный административный округ          |                                                                      |                             |                |
| Муниципальный округ, поселение                                                                                                                                                                                                                                                       |    | Арбат                                       |                                                                      |                             |                |
| Населённый пункт                                                                                                                                                                                                                                                                     |    |                                             |                                                                      |                             |                |
| Микрорайон, квартал, иное                                                                                                                                                                                                                                                            |    |                                             |                                                                      |                             |                |
| Улица (пер., бульв., просп. и др.)                                                                                                                                                                                                                                                   |    | улица Новый Арбат                           |                                                                      |                             |                |
| дом                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 11 | корпус                                      | -                                                                    | строение                    | 1              |
| Иное описание местоположения                                                                                                                                                                                                                                                         |    |                                             |                                                                      |                             |                |
| Назначение                                                                                                                                                                                                                                                                           |    | нежилое                                     |                                                                      |                             |                |
| Функциональное назначение                                                                                                                                                                                                                                                            |    | нежилое (по данным архивных материалов БТИ) |                                                                      |                             |                |
| Общая площадь всего, м2                                                                                                                                                                                                                                                              |    | 47870.6                                     | Количество квартир                                                   |                             | 0              |
| Площадь здания, м2<br>(в соответствии с Приложением 2 к приказу Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90)<br><br>кроме того площади, м2<br>в т.ч.<br><br>лестничных клеток<br><br>технического подполья<br>технического этажа<br><br>вентиляционных камер<br><br>других помещений |    | 0.0                                         | Материал стен                                                        | панельные                   |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                      |    | 46.7                                        | Год постройки                                                        | 1967                        |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                      |    | 0.0                                         | Количество этажей                                                    |                             |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                      |    | 0.0                                         | Этажность<br>(без учета подземных этажей)                            | 26                          |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                      |    | 0.0                                         | Подземных этажей                                                     | 2, в том числе подвал       |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                      |    | 46.7                                        | Инвентаризационная стоимость<br>(руб.)                               | -                           |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                      |    | Площадь застройки, м2                       | 5851.8                                                               | Объект культурного наследия |                |
| Жилая площадь жилых помещений, м2                                                                                                                                                                                                                                                    |    | 0.0                                         | Нежилая площадь, м2<br>в т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, м2 |                             | 47870.6<br>0.0 |



02 50 20 0004329

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер -

|                                                            |                                                     |                                           |         |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------|
| Наименование правообладателя<br>(ФИО для физического лица) | Общество с ограниченной ответственностью "СБК-Авто" |                                           |         |
| Здание / строение                                          | здание                                              |                                           |         |
| Тип помещения<br>встроенно-пристроенное                    | встроенное                                          |                                           |         |
| пристроенное                                               | -                                                   |                                           |         |
| Общая площадь, всего, м2                                   | 12238.2                                             | Нежилая площадь, м2<br>в т.ч.             | 12238.2 |
| Жилая площадь жилых<br>помещений, м2                       | 0.0                                                 | жилая площадь в нежилых<br>помещениях, м2 | 0.0     |

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану  
Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 25.05.2006 г. № 1016251

Начальник Первого территориального  
управления

Исполнитель



Начальник  
Первого территориального  
управления  
М.В. Алексина

Куц А. В.

Алехина Е. А.

24.07.2020 г.

Руководитель группы  
по инвентаризации  
зданий и сооружений  
1-го и 2-го этажей  
Первое ТУ ЦОС, Перово

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации  
Первое территориальное управление  
Адрес: 107061, г. Москва, Преображенская пл., д. 4  
Телефон: 8(499) 748-13-54, 8(499) 748-13-60, 8(499) 748-13-73, 8(499) 748-13-78  
к заказу 04 50 300598 от 28.02.2020 г.



### ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес (иное описание местоположения):  
город Москва, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1

№13  
Первое территориальное  
управление  
ГБУ МосгорБТИ

стр. 1

Помещение № II Тип: Нежилое

ф. 25

| Этаж                    | №№ комнат | Характеристики<br>комнат<br>и помещений | Площадь общая, кв. м. |             | Площадь помещений<br>вспомогательного<br>использования (с коэф.), кв. м. |             |          | Вы-<br>сота,<br>см. | Примечание              |
|-------------------------|-----------|-----------------------------------------|-----------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------|----------|---------------------|-------------------------|
|                         |           |                                         | всего                 | в том числе |                                                                          | в том числе |          |                     |                         |
|                         |           |                                         |                       | основн.     | вспом.                                                                   | лоджий      | балконов |                     | прочих                  |
| подвал 1                | 1         | прочее                                  | 1797.7                | 1797.7      |                                                                          |             |          | 400                 | проект<br>18.06.2020 г. |
|                         | 2         | тамбур                                  | 49.5                  |             | 49.5                                                                     |             |          |                     | проект<br>18.06.2020 г. |
|                         | 3         | прочее                                  | 17.2                  | 17.2        |                                                                          |             |          |                     | проект<br>18.06.2020 г. |
|                         | 4         | насосная                                | 71.5                  |             | 71.5                                                                     |             |          |                     | проект<br>18.06.2020 г. |
|                         | 5         | лестница                                | 16.0                  |             | 16.0                                                                     |             |          |                     | проект<br>18.06.2020 г. |
|                         | 6         | лифт                                    | 3.0                   |             | 3.0                                                                      |             |          |                     | проект<br>18.06.2020 г. |
|                         | 7         | дебаркадер                              | 228.5                 |             | 228.5                                                                    |             |          |                     | проект<br>18.06.2020 г. |
|                         | 8         | электрощитовая                          | 37.8                  |             | 37.8                                                                     |             |          |                     | проект<br>18.06.2020 г. |
|                         | 9         | электрощитовая                          | 21.6                  |             | 21.6                                                                     |             |          |                     | проект<br>18.06.2020 г. |
|                         | 10        | кабинет                                 | 11.7                  | 11.7        |                                                                          |             |          |                     | проект<br>18.06.2020 г. |
|                         | 11        | помещение техническое                   | 11.8                  |             | 11.8                                                                     |             |          |                     | проект<br>18.06.2020 г. |
|                         | 12        | коридор                                 | 24.9                  |             | 24.9                                                                     |             |          |                     | проект<br>18.06.2020 г. |
|                         | 13        | лестница                                | 16.3                  |             | 16.3                                                                     |             |          |                     | проект<br>18.06.2020 г. |
|                         | 14        | помещение техническое                   | 8.5                   |             | 8.5                                                                      |             |          |                     | проект<br>18.06.2020 г. |
|                         | 15        | тамбур                                  | 16.1                  |             | 16.1                                                                     |             |          |                     | проект<br>18.06.2020 г. |
|                         | 16        | лифт                                    | 4.0                   |             | 4.0                                                                      |             |          |                     | проект<br>18.06.2020 г. |
|                         | 17        | лифт                                    | 4.0                   |             | 4.0                                                                      |             |          |                     | проект<br>18.06.2020 г. |
|                         | 18        | помещение техническое                   | 67.5                  |             | 67.5                                                                     |             |          |                     | проект<br>18.06.2020 г. |
|                         | 19        | помещение техническое                   | 112.0                 |             | 112.0                                                                    |             |          |                     | проект<br>18.06.2020 г. |
|                         | 20        | помещение техническое                   | 17.2                  |             | 17.2                                                                     |             |          |                     | проект<br>18.06.2020 г. |
|                         | 21        | лестница                                | 16.3                  |             | 16.3                                                                     |             |          |                     | проект<br>18.06.2020 г. |
|                         | 22        | тоннель                                 | 1533.0                | 1533.0      |                                                                          |             |          |                     | проект<br>18.06.2020 г. |
| Итого по помещению      |           |                                         | 4086.1                | 3359.6      | 726.5                                                                    |             |          |                     |                         |
| Нежилые помещения всего |           |                                         | 4086.1                | 3359.6      | 726.5                                                                    |             |          |                     |                         |



02 50 20 0004330

Адрес (иное описание местоположения):  
город Москва, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1

стр. 2

|                         |        |        |       |  |  |  |  |  |
|-------------------------|--------|--------|-------|--|--|--|--|--|
| в т.ч. Производственные | 4086.1 | 3359.6 | 726.5 |  |  |  |  |  |
|-------------------------|--------|--------|-------|--|--|--|--|--|

ф. 25

Помещение № II Тип: Нежилое

| Помещение № II Тип: Нежилое |           |                                   |                       |             |        |                                                                    |          |        |             |                          |
|-----------------------------|-----------|-----------------------------------|-----------------------|-------------|--------|--------------------------------------------------------------------|----------|--------|-------------|--------------------------|
| Этаж                        | №№ комнат | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв. м. |             |        | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м. |          |        | Высота, см. | Примечание               |
|                             |           |                                   | всего                 | в том числе |        | в том числе                                                        |          |        |             |                          |
|                             |           |                                   |                       | основн.     | вспом. | лоджий                                                             | балконов | прочих |             | Дата обследования        |
| подвал 2                    | 1         | прочее                            | 780.0                 | 780.0       |        |                                                                    |          |        | 300         | произв.<br>18.06.2020 г. |
|                             | 2         | галерея                           | 152.9                 | 152.9       |        |                                                                    |          |        |             | складс.<br>18.06.2020 г. |
|                             | 3         | прочее                            | 827.4                 | 827.4       |        |                                                                    |          |        |             | произв.<br>18.06.2020 г. |
|                             | 4         | коридор                           | 28.4                  |             | 28.4   |                                                                    |          |        |             | произв.<br>18.06.2020 г. |
|                             | 5         | лестница                          | 15.6                  |             | 15.6   |                                                                    |          |        |             | произв.<br>18.06.2020 г. |
|                             | 6         | тамбур                            | 8.8                   |             | 8.8    |                                                                    |          |        |             | произв.<br>18.06.2020 г. |
|                             | 7         | склад                             | 18.8                  | 18.8        |        |                                                                    |          |        |             | произв.<br>18.06.2020 г. |
|                             | 8         | помещение техническое             | 7.8                   |             | 7.8    |                                                                    |          |        |             | складс.<br>18.06.2020 г. |
|                             | 9         | коридор                           | 114.3                 |             | 114.3  |                                                                    |          |        |             | произв.<br>18.06.2020 г. |
|                             | 10        | прочее                            | 71.5                  | 71.5        |        |                                                                    |          |        |             | произв.<br>18.06.2020 г. |
|                             | 11        | прочее                            | 70.4                  | 70.4        |        |                                                                    |          |        |             | произв.<br>18.06.2020 г. |
|                             | 12        | санузел                           | 14.6                  |             | 14.6   |                                                                    |          |        |             | произв.<br>18.06.2020 г. |
|                             | 13        | санузел                           | 18.9                  |             | 18.9   |                                                                    |          |        |             | произв.<br>18.06.2020 г. |
|                             | 14        | склад                             | 40.7                  | 40.7        |        |                                                                    |          |        |             | произв.<br>18.06.2020 г. |
|                             | 15        | склад                             | 9.5                   | 9.5         |        |                                                                    |          |        |             | произв.<br>18.06.2020 г. |
|                             | 16        | склад                             | 62.0                  | 62.0        |        |                                                                    |          |        |             | произв.<br>18.06.2020 г. |
|                             | 17        | склад                             | 16.7                  | 16.7        |        |                                                                    |          |        |             | произв.<br>18.06.2020 г. |
|                             | 18        | помещение техническое             | 99.1                  |             | 99.1   |                                                                    |          |        |             | произв.<br>18.06.2020 г. |
|                             | 19        | лестница                          | 16.4                  |             | 16.4   |                                                                    |          |        |             | произв.<br>18.06.2020 г. |
|                             | 20        | офис                              | 16.9                  | 16.9        |        |                                                                    |          |        |             | произв.<br>18.06.2020 г. |
|                             | 21        | тамбур                            | 16.1                  |             | 16.1   |                                                                    |          |        |             | произв.<br>18.06.2020 г. |
|                             | 22        | коридор                           | 21.2                  |             | 21.2   |                                                                    |          |        |             | произв.<br>18.06.2020 г. |
|                             | 23        | офис                              | 4.2                   | 4.2         |        |                                                                    |          |        |             | произв.<br>18.06.2020 г. |
|                             | 24        | офис                              | 3.1                   | 3.1         |        |                                                                    |          |        |             | произв.<br>18.06.2020 г. |
|                             | 25        | офис                              | 3.8                   | 3.8         |        |                                                                    |          |        |             | произв.<br>18.06.2020 г. |
|                             | 26        | офис                              | 23.9                  | 23.9        |        |                                                                    |          |        |             | складс.<br>18.06.2020 г. |
|                             | 27        | офис                              | 47.9                  | 47.9        |        |                                                                    |          |        |             | произв.<br>18.06.2020 г. |
|                             | 28        | офис                              | 15.5                  | 15.5        |        |                                                                    |          |        |             | произв.<br>18.06.2020 г. |
|                             | 29        | офис                              | 5.7                   | 5.7         |        |                                                                    |          |        |             | произв.<br>18.06.2020 г. |

Адрес (иное описание местоположения):  
город Москва, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1

стр. 3

|                         |    |                |        |        |       |  |  |  |                          |
|-------------------------|----|----------------|--------|--------|-------|--|--|--|--------------------------|
|                         | 30 | тамбур         | 9.2    |        | 9.2   |  |  |  | произв.<br>18.06.2020 г. |
|                         | 31 | офис           | 15.3   | 15.3   |       |  |  |  | складс.<br>18.06.2020 г. |
|                         | 32 | серверная      | 13.0   |        | 13.0  |  |  |  | произв.<br>18.06.2020 г. |
|                         | 33 | коридор        | 38.9   |        | 38.9  |  |  |  | произв.<br>18.06.2020 г. |
|                         | 34 | насосная       | 90.0   |        | 90.0  |  |  |  | складс.<br>18.06.2020 г. |
|                         | 35 | прочее         | 108.1  | 108.1  |       |  |  |  | складс.<br>18.06.2020 г. |
|                         | 37 | тамбур         | 11.7   |        | 11.7  |  |  |  | произв.<br>18.06.2020 г. |
|                         | 38 | лестница       | 15.7   |        | 15.7  |  |  |  | складс.<br>18.06.2020 г. |
|                         | 39 | коридор        | 3.1    |        | 3.1   |  |  |  | складс.<br>18.06.2020 г. |
|                         | 40 | комната охраны | 29.6   | 29.6   |       |  |  |  | произв.<br>18.06.2020 г. |
|                         | 41 | комната охраны | 8.4    | 8.4    |       |  |  |  | произв.<br>18.06.2020 г. |
|                         | 42 | комната охраны | 16.0   | 16.0   |       |  |  |  | произв.<br>18.06.2020 г. |
| Итого                   |    |                | 2891.1 | 2348.3 | 542.8 |  |  |  |                          |
| Нежилые помещения всего |    |                | 2891.1 | 2348.3 | 542.8 |  |  |  |                          |
| в т.ч. Производственные |    |                | 2474.3 | 2048.1 | 426.2 |  |  |  |                          |
| Складские               |    |                | 416.8  | 300.2  | 116.6 |  |  |  |                          |

Помещение № II,IV,V Тип: Нежилое

ф 25

| Этаж | №№ комнат | Характеристики<br>комнат<br>и помещений | Площадь общая, кв.м. |             |        | Площадь помещений<br>вспомогательного<br>использования (с коэф.), кв.м. |          |        | Вы-<br>сота,<br>см. | Примечание               |
|------|-----------|-----------------------------------------|----------------------|-------------|--------|-------------------------------------------------------------------------|----------|--------|---------------------|--------------------------|
|      |           |                                         | всего                | в том числе |        | в том числе                                                             |          |        |                     |                          |
|      |           |                                         |                      | основн.     | вспом. | лоджий                                                                  | балконов | прочих |                     |                          |
| 1    | 1         | прочее                                  | 852.6                | 852.6       |        |                                                                         |          |        | 439                 | торгов.<br>18.06.2020 г. |
|      | 2         | помещение техническое                   | 1325.6               |             | 1325.6 |                                                                         |          |        |                     | торгов.<br>18.06.2020 г. |
|      | 3         | коридор                                 | 45.0                 |             | 45.0   |                                                                         |          |        |                     | торгов.<br>18.06.2020 г. |
|      | 4         | коридор                                 | 3.0                  |             | 3.0    |                                                                         |          |        |                     | торгов.<br>18.06.2020 г. |
|      | 5         | лестница                                | 17.9                 |             | 17.9   |                                                                         |          |        |                     | торгов.<br>18.06.2020 г. |
|      | 6         | коридор                                 | 5.6                  |             | 5.6    |                                                                         |          |        |                     | торгов.<br>18.06.2020 г. |
|      | 7         | помещение техническое                   | 113.5                |             | 113.5  |                                                                         |          |        |                     | торгов.<br>18.06.2020 г. |
|      | 8         | тамбур                                  | 3.5                  |             | 3.5    |                                                                         |          |        |                     | торгов.<br>18.06.2020 г. |
|      | 9         | тамбур                                  | 2.5                  |             | 2.5    |                                                                         |          |        |                     | торгов.<br>18.06.2020 г. |
|      | 10        | тамбур                                  | 9.6                  |             | 9.6    |                                                                         |          |        |                     | торгов.<br>18.06.2020 г. |
|      | 11        | тамбур                                  | 9.6                  |             | 9.6    |                                                                         |          |        |                     | торгов.<br>18.06.2020 г. |
|      | 12        | тамбур                                  | 9.6                  |             | 9.6    |                                                                         |          |        |                     | торгов.<br>18.06.2020 г. |
|      | 13        | лифт                                    | 2.5                  |             | 2.5    |                                                                         |          |        |                     | торгов.<br>18.06.2020 г. |
|      | 14        | лестница                                | 17.9                 |             | 17.9   |                                                                         |          |        |                     | торгов.<br>18.06.2020 г. |

Адрес (иное описание местоположения):  
город Москва, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1

|                         |    |                       |        |       |        |  |  |                         |
|-------------------------|----|-----------------------|--------|-------|--------|--|--|-------------------------|
|                         | 15 | помещение техническое | 4.4    | 4.4   |        |  |  | стр. 4                  |
|                         | 16 | коридор               | 172.0  | 172.0 |        |  |  | торгов<br>18.06.2020 г. |
|                         | 17 | лестница              | 17.9   | 17.9  |        |  |  | торгов<br>18.06.2020 г. |
| Итого                   |    |                       | 2612.7 | 852.6 | 1760.1 |  |  |                         |
| Нежилые помещения всего |    |                       | 2612.7 | 852.6 | 1760.1 |  |  |                         |
| в т.ч. Торговые         |    |                       | 2612.7 | 852.6 | 1760.1 |  |  |                         |

Помещение № IV Тип: Нежилое

Ф 25

| Этаж                    | №№ комнат | Характеристики<br>комнат<br>и помещений | Площадь общая, кв.м. |             |        | Площадь помещений<br>вспомогательного<br>использования (с коэф.), кв.м. |          |        | Вы-<br>сота,<br>см. | Примечание              |
|-------------------------|-----------|-----------------------------------------|----------------------|-------------|--------|-------------------------------------------------------------------------|----------|--------|---------------------|-------------------------|
|                         |           |                                         | всего                | в том числе |        | в том числе                                                             |          |        |                     |                         |
|                         |           |                                         |                      | основн.     | вспом. | лоджий                                                                  | балконов | прочих |                     |                         |
| 2                       | 1         | коридор                                 | 184.5                |             | 184.5  |                                                                         |          |        | 300                 | торгов<br>18.06.2020 г. |
|                         | 2         | прочее                                  | 1064.1               | 1064.1      |        |                                                                         |          |        |                     | торгов<br>18.06.2020 г. |
|                         | 3         | прочее                                  | 1316.1               | 1316.1      |        |                                                                         |          |        |                     | торгов<br>18.06.2020 г. |
|                         | 4         | галерея                                 | 27.7                 |             | 27.7   |                                                                         |          |        |                     | торгов<br>18.06.2020 г. |
|                         | 5         | лестница                                | 17.5                 |             | 17.5   |                                                                         |          |        |                     | торгов<br>18.06.2020 г. |
|                         | 6         | лестница                                | 17.5                 |             | 17.5   |                                                                         |          |        |                     | торгов<br>18.06.2020 г. |
|                         | 7         | прочее                                  | 3.4                  | 3.4         |        |                                                                         |          |        |                     | торгов<br>18.06.2020 г. |
|                         | 8         | лестница                                | 17.5                 |             | 17.5   |                                                                         |          |        |                     | торгов<br>18.06.2020 г. |
| Итого по помещению      |           |                                         | 2648.3               | 2383.6      | 264.7  |                                                                         |          |        |                     |                         |
| Нежилые помещения всего |           |                                         | 2648.3               | 2383.6      | 264.7  |                                                                         |          |        |                     |                         |
| в т.ч. Торговые         |           |                                         | 2648.3               | 2383.6      | 264.7  |                                                                         |          |        |                     |                         |

| ИТОГО                   | Площадь общая, кв. м. |             |        | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м. |          |        | Примечание |
|-------------------------|-----------------------|-------------|--------|--------------------------------------------------------------------|----------|--------|------------|
|                         | всего                 | в том числе |        | в том числе                                                        |          |        |            |
|                         |                       | основн.     | вспом. | лоджий                                                             | балконов | прочих |            |
| Итого                   | 12238.2               | 8944.1      | 3294.1 |                                                                    |          |        |            |
| Нежилые помещения всего | 12238.2               | 8944.1      | 3294.1 |                                                                    |          |        |            |
| в т.ч. Торговые         | 5261.0                | 3236.2      | 2024.8 |                                                                    |          |        |            |
| Производственные        | 6560.4                | 5407.7      | 1152.7 |                                                                    |          |        |            |
| Складские               | 416.8                 | 300.2       | 116.6  |                                                                    |          |        |            |

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 25.05.2006 г. № 1016251

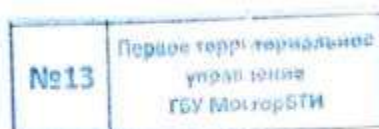
Экспликация на 4 страницах

Исполнитель

*Алехина Е. А.*

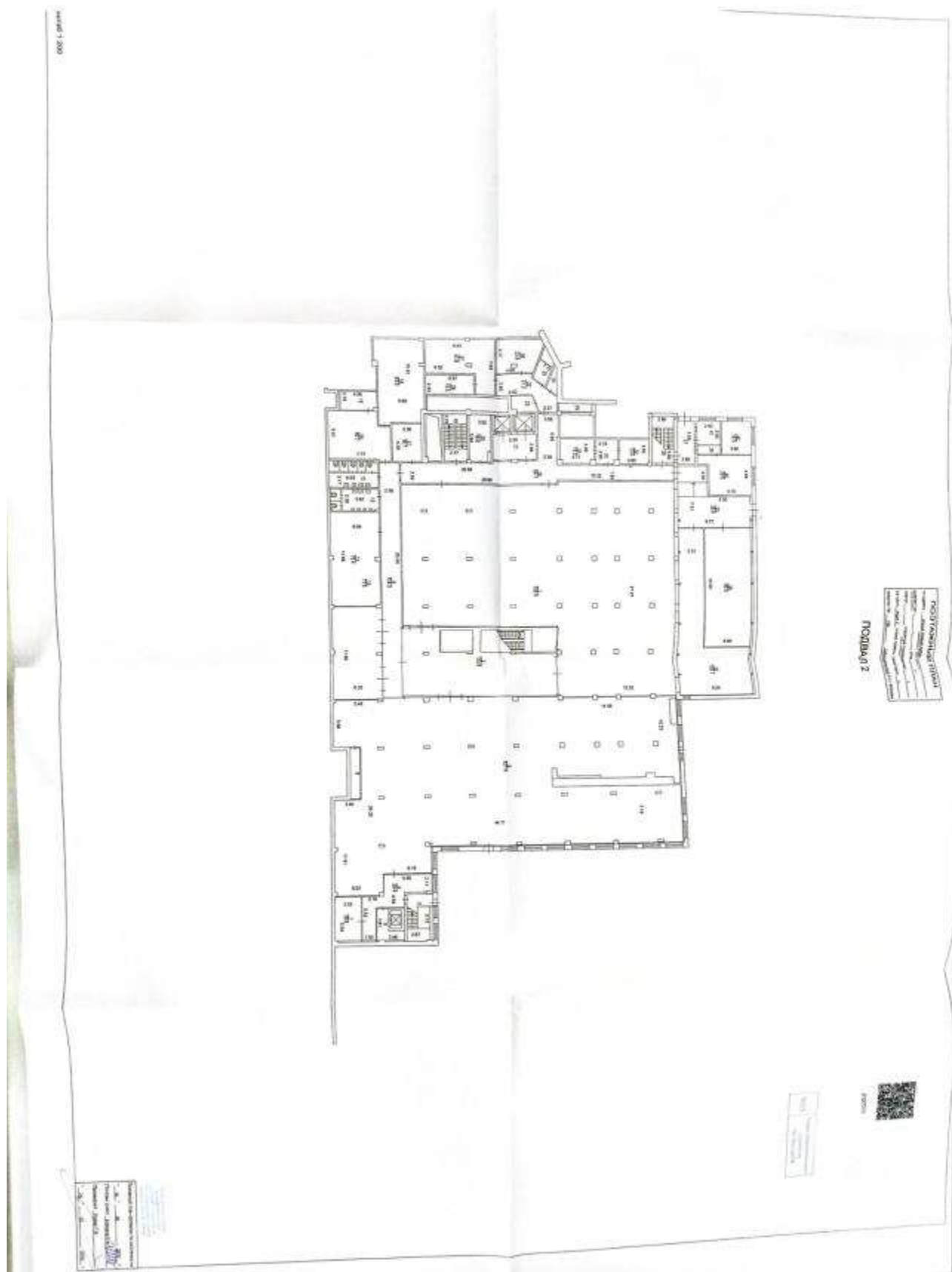
24.07.2020 г.

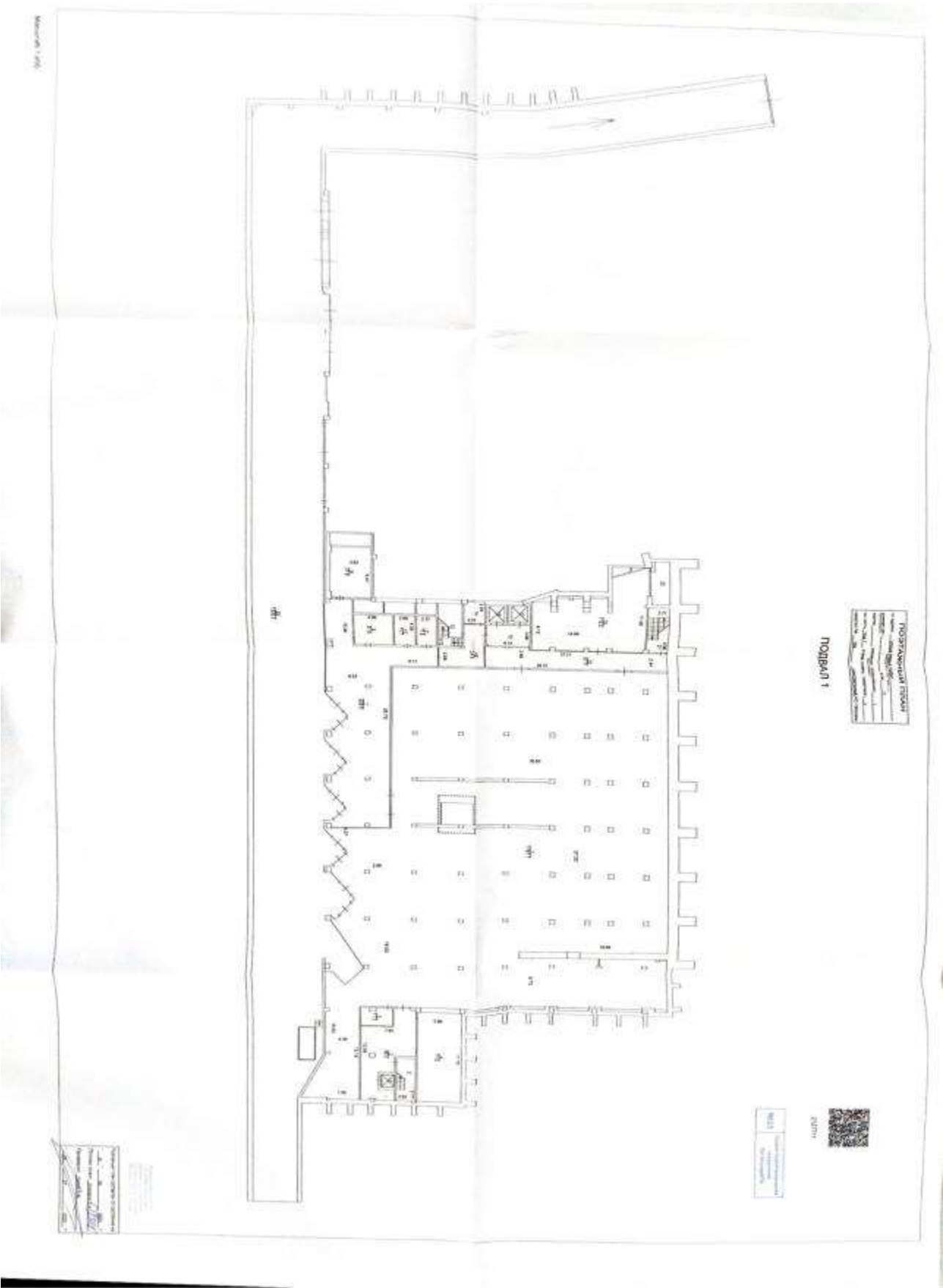
Алехина Е. А.

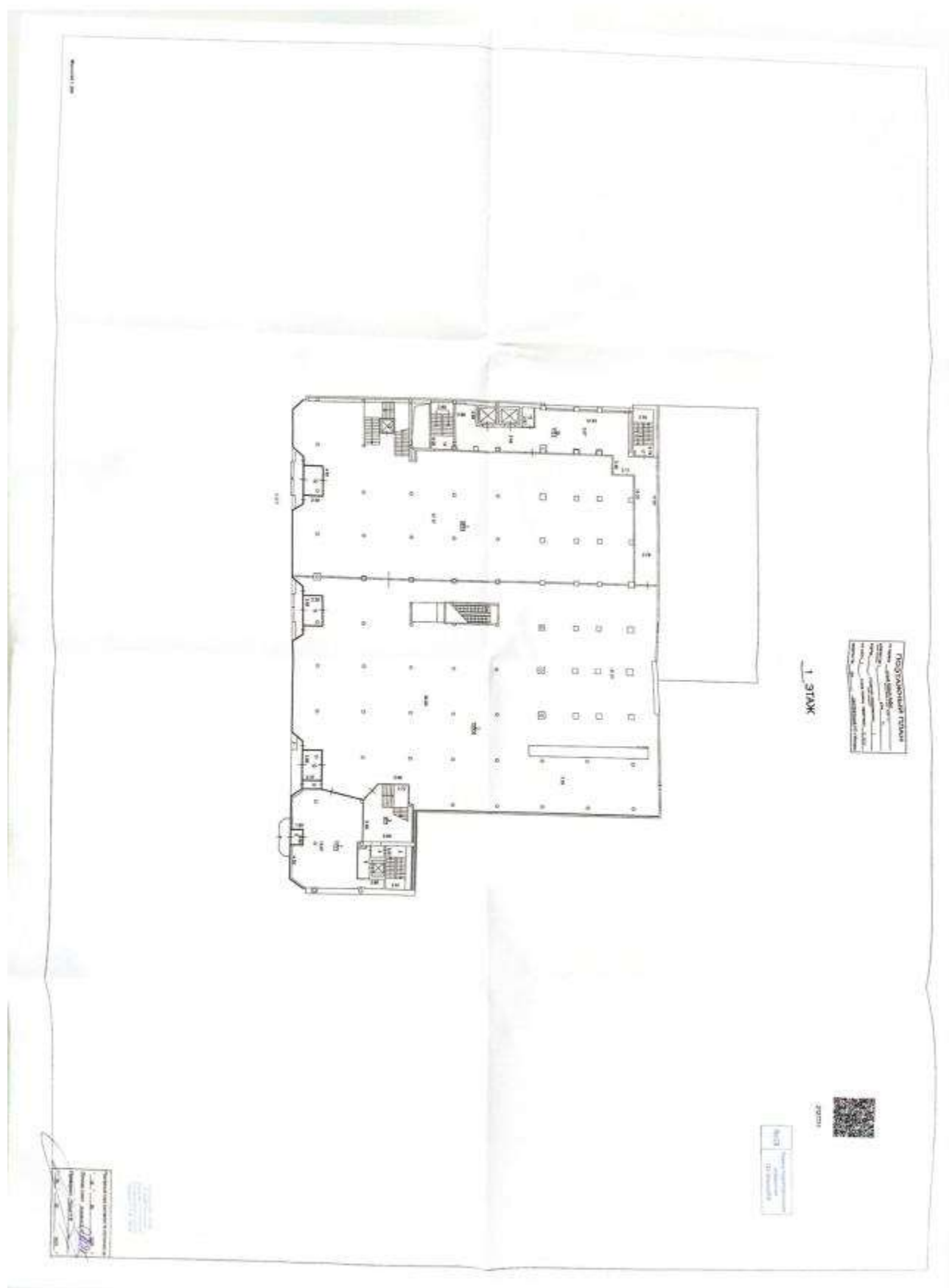


Зубов Александр Сергеевич  
по инвентаризации  
зданий и сооружений  
1-го территориального управления  
Первого территориального управления

Прошнуровано, пронумеровано и  
скреплено печатью 4 листов *с/р*











Телефон +7 (495) 258 05 34  
Факс +7 (495) 258 05 36  
www.first-am.ru

№ ИЦ-200/26

от «29» января 2026 г.

### УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ИНДЕКСАЦИИ

Между Акционерным обществом «Управляющая компания «Первая» (ИНН 7710183778) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный 6» (далее – Арендодатель) и Обществом с ограниченной ответственностью (далее – Арендатор) заключен Договор аренды № 02/19 от 20 мая 2019 года (далее – Договор).

В соответствии с пунктом 5.2.1 Договора каждые 12 месяцев с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи размер Базовой арендной платы увеличивается на величину усредненного индекса потребительских цен на потребительские товары и услуги за 12 (двенадцать) месяцев (далее – ИПЦ), предшествующих месяцу, с которого производится увеличение Базовой арендной платы, но не чаще чем один раз в год, с направлением за 30 календарных дней уведомления Арендатору.

13 ноября 2025 года в адрес Арендатора было направлено уведомление об индексации Базовой арендной платы по Договору на ИПЦ с 01 января 2026 года.

Согласно данным Росстата России, величина ИПЦ за декабрь 2025 года к декабрю 2024 года составляет 105,59 %. В связи с чем, для целей индексации Базовой арендной платы подлежит применению ставка 5,59 %.

Руководствуясь пунктом 5.2.1 Договора, настоящим Арендодатель уведомляет Арендатора, что с 01 января 2026 года размер Базовой арендной платы по Договору составляет 34 081 464,81 (тридцать четыре миллиона восемьдесят одна тысяча четыреста шестьдесят четыре) рубля 81 копейка в месяц с учетом НДС.

Приложение 1 – Копия уведомления об индексации от 13.11.2025 г. исх. ИСХ-2904/25;

Приложение 2 – Расчет Базовой арендной платы с учетом индексации;

Приложение 3 – Копия доверенности на представителя.

Представитель по доверенности

АО УК «Первая» Д.У. ЗПИФ недвижимости  
«Современный 6»



Виноградов А.Ю.